

יום ראשון 18 מאי 2014

אל : מר קובי כחלון, יו"ר הוועדה המחוזית

**תכנית האב למושבות, בעקבות הדיון בוועדה המקומית**

קובי כחלון שלום רב,  
אנו מודים על ההיענות המהירה לקיום הפגישה. בקשנו את הפגישה, בעקבות הדיון שהתקיים בתאריך 07/05 בנושא תכנית זו, אליו לא הגענו. נודה על הכנסת סיכום פגישה זו כתוספת לפרוטוקול הדיון מתאריך 07/05, והתיחסות לנושאים שיעלו בפגישה זו במסגרת ההמלצות שיועברו ע"י הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בדיון המתוכנן לתאריך 26/05.

עקרי הנושאים בתכנית האב למושבות, בהם רואים תושבי השכונה את אבני הבניין, למורשתה ההיסטורית, העירונית והחברתית. הם הנושאים שלדעתנו לולא הם, השכונות יאבדו את אופיין האותנטי, את רוח המקום והפוטנציאל הטמון בהם, לבנות עתיד חדש, הנטוע בעבר.

- **מרחב ציבורי.** סוגיות שימור במרחב הציבורי. הקשר הסימביוזי בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי. הצורך בהגדרתן של תכניות מפורטת למרחב הציבורי כנגזרת של תכנית האב.
- **שימור.** אסטרטגיות לשימור; ניווד זכויות, בינוי במעטפת הבניין, התמודדות עם אתגרים המציבות תכניות כדוגמת 10038.
- **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.

### מרחב ציבורי

- **עמק רפאים.** רחוב עמק רפאים, הוא החזית העירונית של המושבה הגרמנית. לרחוב חשיבות עירונית ושכונתית כאחד. לרחוב מורכבויות רבות הנובעות מהתנגשות בין אינטרסים מסחריים כלל עירוניים ואינטרסים שכונתיים האופייניים לשכונות מגורים. הרחוב עובר בתוואי מרקם היסטורי ישן, ואופיו רב גוני ומשתנה לכל אורכו. מצבו הפיזי של הרחוב הולך ומדרדר. בעיות פיזי והסדרת אשפה, בעיקר של המסחר. השתלטות המסחר על המדרכות והשטחים הפתוחים בחלקות הפרטיות (שפ"פ) שהינן מרכיב ראשון במעלה לנוף הרחוב (העצים והירוק בחצרות הפרטיות חיוניות לנוף הרחוב). הסדרת נושאי חניה לטובת האינטנסיביות העירונית של הרחוב וכו'... כל אלה דורשים תכנון אורבאני מפורט לרחוב ולדפנותיו. מתכנן זה נדרש לגזור תכנון סטטוטורי, שאינו קיים בתכנית זו.
- במידה ויתוכנן תוואי רכבת קלה על תוואי הרחוב, תכנון הרחוב יוטל על פרויקט זה. במידה ויוחלט על תוואי אחר, נבקש הקצאת תקציב עירוני לתכנון ופיתוח רחוב עמק רפאים ודפנותיו.
- **עמק רפאים ופארק המסילה.** רחוב עמק רפאים, כאמור הינו חלל עירוני לינארי, המתקיים במקביל לפארק המסילה, ודרך בית לחם. תכנית האב זיהתה מערכת של רחובות ניצבים המקשרים את הרחובות הללו. מערכת זו חיונית, לחיבורם של החללים הללו. ישנה נטייה של פרויקטים בעלי משקל סגולי קריטי, לראות את הרחובות הללו, כחצר אחורית של המרחב הפרטי (לדוגמה מלון קולוני וסמטת פטרסון, מעון ניב רח' עזריה). נבקש לוודא שפרויקטים מסוג זה יקבלו על עצמם פיתוח הרחובות הללו כמטלה ציבורית, ותכנון הפרויקט עם הפנים לרחובות אלו.
- **מרחב חינוך וקהילה פתוח.** תכנית האב למושבות זיהתה את אזור מוסדות הציבור. באזור המפגש בין המושבה הגרמנית / קטמון ומושבה יונית, מתקיימים 7 מוסדות חינוך (ביה"ס סולד, בית חינוך, יהודה הלוי, חורב, הרטמו בניס ובנות, ביה"ס אדם). לצד מוסדות אלו מתקיימים מוסדות קהילתיים וחינוך א-פורמאליים: מוזיאון הטבע, הנסן, חורשות הירח והשמש. לתושבי השכונה ישנו חזון, לשיתוף משאבים וערכים בין המוסדות לבין עצמם ועם הקהילה, אנו רואים את כל המרחב הזה כקמפוס פתוח המשתף משאבים ורעיונות. בכדי לקדם חזון זה, נדרשת תכנית לפיתוח המרחב הציבורי שבין המוסדות הללו והגדרת היחסים הפיזיים ביניהם. פיתוח מעברים ושבילי הליכה בטוחים ותקינים, פיתוח שטחים ציבוריים, השקעה בתשתיות ציבוריות.
- **הקשר הסימביוזי בין המרחב הפרטי לציבורי.** הקפדה על גובה גדרות בתכניות והיתרים. שמירת העצים בחצרות הפרטיות. עידוד חידוש העצים המתנוונים במרחב הפרטי והציבורי.
- **במרחב קיימים ועומדים פרויקטים קריטיים.** משכנות התיאטרון, שדרות דובנוב, רכבת קלה.

### שימור

- **ניוד זכויות.** אסטרטגיות לניוד זכויות או פיצוי למבנים המיועדים לשימור מחמיר שטרם מוצג בהם הבניה לפי תב"עות תקפות.
- **ניוד זכויות.** עידוד יזמים להעביר זכויות בניה מבניינים לשימור לאזורים המיועדים לפיתוח.
- **הקשר בין פיתוח ושימור.** הקצאת משאבים כתוצאה מהפיתוח באזור זה לטובת השימור ופיתוח המרחב הציבורי. לדוגמה, תכנית זיכרון יעקב, הקצתה 30% מההשכחה של הקרקעות לטובת קרן שעסקה בשימור ופיתוח המרחב הציבורי.
- **תכנית 10038.** הקפדה על נושא השימור בהיתרים הניתנים לפי תמ"א 38, הן בהיבט המרקמי והן בהיבט הבית הבודד.

### התחדשות עירונית ותשתיות ציבוריות

- **כללי**. אנו מוצאים שנדרש להתנות את נפיתוח ותוספת יח"ד שמציעה תכנית זו (בעיקר באזור ברוריה), בפיתוח של תשתיות ציבוריות שמימלא חסרות באזור. תשתיות : חינוך, חניה, שטחים ציבוריים וכו'...
- **חניה**. התכנית מציעה מספר אפשרויות לחניונים ציבוריים. ביה"ס אדם, גן בית אלישבע, ביה"ח משגב לדרך. חלקם ישימים כבר היום כדוגמת החניון הקיים במשגב לדרך שיכול לשמש את התושבים בשעות הערב. כמו כן אנו מבקשים, חניונים המוגדרים כמטלת יזם לטובת הציבור (לדוג' מעון ניב), יתפקדו כחניון ציבורי לטובת התושבים, בדומה לחניה עם תו חניה ברחוב, ולא כעסק מניב ליזם.
- **מדרכות ומרחב הרחוב**. השכונות בהן אנו עוסקים, נבנו בליבו של מרקם היסטורי. הרחובות תוכננו לפי תקני חניה ונגישות ישנים, אם בכלל היו כאלו בעת הקמתם. על הרחובות הישנים, מועמסת מעבר לכך בעיות החניה במרחב ועל כן בפועל המדרכות, אם הן קימות, אינן נגישות להולכי הרגל. נבקש הקצאת משאבים והגדרת תכנית רב שנתית לקידום פרויקטים הנגזרים מתכנית האב, בנושאי הסדרי תנועה, מיתון תנועה ומתן העדפה להולכי הרגל ברחוב.
- **עיבוי עירוני**. התכנית מגדירה סביב גינת ברוריה עיבוי עירוני. אנו מחזקים את המלצתו של יו"ר הוועדה המקומית, לתקצב קידום מודל חיזוק ועיבוי למבני השיכונים אלו ומבקשים להכניס במלצה זו להחלטת הוועדה.
- **חינוך ומבני קהילה**. נדרש לפתח מבני קהילה וחינוך כתשתית ליעד הרחבת הקהילה (כ 15,000 יח"ד) שהציבה לעצמה תכנית זו.

ב ב ר כ ה

הפורום האורבאני  
מנהל קהילתי גינות העיר

העתקים: שייקה אל-עמי, מנהל קהילתי גינות העיר  
פורום אורבאני, גינות העיר  
שי אדרעי, מתכנן הרובע