



מרכז קהילתי ע"ש זיו ומרקס בע"מ

8.1.2025 וועדה פיזית בית הכרם

תכנית גבעת בית הכרם : 101-1142264

מטרת הפגישה: לקבל משוב ראשוני, ולהעלות שאלות לגבי תוכנית בנייה חדשה ומשמעותית בשכונת גבעת בית הכרם בירושלים.

תושבים ונציגי שכונה המשתתפים: חברי הוועדה הפיזית של המנהל הקהילתי, דני טאובר יו"ר וחבר המנהל, אריאלה קורנפלד, אדר', מתכנתת השכונה, 32 תושבים משתתפים ב-Zoom.

אנשי מקצוע: נציגי החברה היזמית- הכשרת הישוב, אדריכל הראשי של הפרויקט -גיא איגרא ונציגי ממשד האדריכלים, צוות תכנון נוסף: יועץ תנועה, ושמי.

שלבי אישור בתוך תהליך התכנון: כיום התוכנית לא נמצאת באתר של מנהל התכנון כי חסר מסמך של הפקעה. אבל התוכנית בשלבי אישור ראשוניים מול הוועדה המחוזית, לאחר שהוצגה בפני הוועדה המקומית.

התוכנית מבוססת על תוכנית אב מס' 16000 שלא אושרה באופן רשמי אך משמשת כבסיס תכנוני.

שקיפות ושיתוף: היזמים והאדריכלים הדגישו את הרצון לשתף את הקהילה, לקבל משוב ולהתייחס לדעות התושבים.

שינויים בעקבות תגובות: התוכנית עברה שינויים רבים לאורך הדרך בעקבות הערות ובקשות של תושבי השכונה. הוועדות השונות צפויות להביע הערות והסתייגויות, דבר שיכול להוביל לשינויים נוספים.

סקירה מקיפה של התוכנית המוצעת:

מיקום וקונטקסט: 15.8 דונם. 190 יח'ד היום במבני רכבת. 516 מצב יוצא. הפרויקט ממוקם על קרקע משמעותית בין שכונת בית הכרם הוותיקה ושכונת גבעת בית הכרם החדשה, במיקום המכונה "ילד סורר" בשל היותו שטח תפוס ובלתי מנוצל.

תמהיל השימושים ומגורים:

יחידות דיור מגוונות בגדלים שונים, כולל דירות קטנות המיועדות לצעירים וסטודנטים. שטח פתוח ציבורי באמצע מרווח לטובת תושבי השכונה, גני ילדים, דרכי גישה ופארק ציבורי. אזור מסחר מוגדר בצומת של רחוב החלוץ, ואינטגרציה לתוך הפרויקט - תהיה באמצע הפרויקט, בתוך השציפ.

עיצוב המבנים במתחם: המבנים בעלי גבהים שונים, משלבים אלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים, כולל מוטיבים מבני הרכבת. "פוטפרינט". התייחסות לעבר, זיכרון תרבותי, פוליטי, השראה לתכנון החדש. "לחדש ולא למחוק". שילוב צמחייה ירוקה, עצים, ושטחים פתוחים בפרויקט. לכבד את המיקום הזה בין ההיסטורי לבין החדש. זכרון ארכיטקטוני לעבר (פסי רכבת).

למשל מגדלים של 20/25 קומות = 5 עד 6 דירות בקומה. בבניינים של 10 = 4 דירות בקומה. השציפ באמצע. הארגון של הבניינים על השטח מבטיח איכות חיים טובה לכל הדיירים.

הפרויקט מתחשב בתוואי השטח המאתגר (של טופוגרפיה), והפרשי הגובה בין אזורים שונים, תוך ניסיון ליצור נגישות.

תיאור התוכנית:

הקצאה לשטח ציבורי גדול באמצע, מבני ציבור במעבר משכן שילה. הקמת 6 גני ילדים בתוך המגרש המוגדל בהדרגה בעמירם סיון, תוך מתן מענה לצרכי החינוך בשכונה. שמירה על נגישות ובטיחות לגני הילדים, הפרדה ביניהם לבין הכביש, ובנייה מודרגת לאורך השיפוע של רחוב עמירם סיון. (הגדלה משמעותית של מוסדות ציבור ושציפ במתחם) עצים לשימור לאורך משכן שילה. נגישות רגלית לציבור בין החלוץ לבין משכן שילה ועמירם סיון כולל כיכר עירוני. בין עמירם סיון לבן משכן שילה יש הפרש גובה של 18 מטר כולל אמצעי נגישות מכנים. בצד של החלוץ והבנאי יהיה מסחר 300 מ. גינות ציבוריות בתוך הארקדה. דגש על קישוריות ומרחב ציבורי: המטרה היא ליצור מרחב ציבורי נגיש ומזמין, המחובר בין החלקים השונים של השכונה. התוכנית מציעה שבילים נוחים להליכה, שצ"פים, מקומות מנוחה, גישה לגני ילדים. הדגש הוא על תכנון מרווח בין הבניינים ושטחים ירוקים גדולים.

חניון: 2 כניסות מעמירם סיון משמעותי. 530 קומות חניה כולל אורחים, בעלי דירות ועסקים. היו שאלות על קיבולת של תנועה על עמירם סיון. הקפדה על הפרדת כניסות וחניות בין התושבים למבקרים. אפשרות ליצירת מענה לעודף חניות על ידי השכרה או מכירה לתושבים נוספים בשכונה. תוכנית תנועה: לא הוצגה. ישנו יועץ תנועה שעבד על ניתוח כל אמצעי התחבורה בשכונה.

תנועה ונגישות:

הועלתה בעיה של עומס תנועה אפשרי באזור עמירם סיון, בעיקר עקב שתי כניסות לחניון. תושב שראל העלה את הרעיון לפתוח דרך כביש כניסה רחוב יוחאי בן נון לתוך רחוב יוחאי בן נון (כהיום משכן שילה היא קול-דא-סאק שמסתיים עם גינה ציבורית קטנה והמשמעות זה לחפור את הגינה הציבורית הקיימת)

הוצעה אפשרות פתיחת כניסה נוספת מכיוון רחוב יוחאי בן נון, דרך הגן הציבורי.

שימור העבר:

שילוב זיכרון העבר של המקום בפרויקט, תוך שמירה על חלק מהמבנים הישנים ועל אלמנטים ארכיטקטוניים. הכוונה היא ליצור משהו מוזאלי בתוך הפיתוח, ולהראות איך בנוי בלוק היסטורי תוך יצירת שימוש פרקטי.

מצב עצים: יש שימור על העצים הקיימים, וייעוד מטר וחצי אדמה לכל עץ שקיים, על מנת לשמר אותם וליצור נטיעות חדשות. יהודה גוטמן- ועד עצים, מבקש 20 קוב' בשביל עצים משמעותיים, ו-6 קוב' לקטנים. האדריכל מגיב: בשלב התב"ע לא נכנסים לזה להוציא האלה, רק בשנה היתר בנייה מול שפ"ע.

התכנון משתמש בחזיתות הרחוב של המבנים כדי ליצור מרחבים ציבוריים נעימים. נשאלה שאלה לגבי אפשרות לייצר בית קפה על גג מבנה מסחרי, על מנת ליצור מוקד קהילתי.

הדיון בין התושבים ליזם:

חששות מהצפיפות: עלה חשש מפני הגדלת הצפיפות בשכונה בעקבות הפרויקט, ומההשפעה על איכות החיים והשירותים הקהילתיים. תקן 21 בודק את הרווחיות הנדרשת. יש את השמאי של הפרויקט, וגם את השמאי של המחוזית.

התוכנית כוללת פטור חלקי מהיטל השבחה. נשאלה שאלה לגבי ההבדל בין פטור מלא, חלקי, ואיך זה משפיע על הרווחיות של הפרויקט. בבית הכרם אין פטור מהיטל השבחה, משלמים כ-25%.

התושבים הביעו את רצונם לקבל מידע מפורט על התוכניות, כולל מפרטים טכניים והדמיות. הודגש הצורך לקחת בחשבון את דעות התושבים ותגובתם, ולא להסתפק רק באישור פורמלי. הועלה הצורך ליצור ערוצי תקשורת יעילים בין המינהל הקהילתי ליזמים, גם לאחר הפגישה, כדי לעדכן ולהתקדם.

היזם: יש דילמות ופשרות כי התכנון מחייב פשרות ואיזונים בין צרכים שונים, וכי לא ניתן יהיה לספק מענה לכל הדרישות. הדגשה שהתוכנית נתונה להמלצות הוועדה המקומית והמחוזית וייתכנו בה שינויים בהמשך. הוזכרו מחלוקות עם חלק מהדיירים, בעיקר בנושא המסחר, תוך הדגשה של הרוב שתומך בתוכנית.

הערכה לדיון: המשתתפים הודו על ההצגה המפורטת. המשך שיתוף פעולה: הוסכם על המשך הדיאלוג והתקשורת בין היזמים, התושבים והוועדה הפיזית של המינהל הקהילתי.

רצון ליצירת מרחב קהילתי: כל הצדדים הביעו רצון ליצור פרויקט מוצלח, העונה על צרכי הקהילה ומשפר את איכות החיים בשכונה.

לסיכום:

למרות שהתוכנית מוצגת, היא עדיין דינאמית ונתונה לשינויים, בהתאם להערות שיתקבלו מהוועדות השונות ומהציבור. הובהר כי ישנה חשיבות גדולה לזמן ולהציג את התוכנית לפני שהיא מגיעה לשלב ההפקדה. התקיימה הסכמה עקרונית לקיום פגישות המשך בשעות הערב, כדי לאפשר השתתפות רחבה יותר.

הפגישה הציגה תמונה מורכבת של תוכנית בנייה גדולה ומשמעותית בבית הכרם, תוך תחילת שיתוף פעולה בין היזמים, נציגי השכונה ואנשי המקצוע. הדיון כלל התייחסות למגוון רחב של היבטים תכנוניים, אדריכליים וקהילתיים. על אף שלא התקבלו תשובות מוחלטות על כל השאלות, הושגה התקדמות משמעותית בהבנה בין הצדדים, ונקבעו צעדים להמשך הדיון והתכנון. כמו כן, עלו רעיונות חדשים כמו פתיחת גב נוסף, אפשרות ליצירת בית קפה על הגג, ומחשבות נוספות על תהליך הפיתוח.

עמדה של הוועדה פיזית, מנהל הקהילתי בית הכרם לתכנית:

1. בגדול התכנית טובה אבל מכפיל יח"ד גבוה מדי. הם עומדים על מכפיל של 2.7 ובבית הכרם אפשר כבר מכפיל של 2.2. מדובר על כמעט 100 יח"ד שאפשר להוריד. צריך להבין את השמעות שלהם לעומק.
2. צריך לוודא באמת שיש לפחות 20% מהיח"ד כדירות קטנות, ולטעמי צריך לוודא שיש לפחות 10% דירות קטנות מאוד.
3. צריך לוודא שהיזם הכניס קרן תחזוקה לטווח ארוך בחוזים עם הדיירים. ובכלל לוודא שהוא נותן להם קרן תחזוקה לדיירים הנשארים. כלומר תחליף ועד בית לפחות ל 8 שנים ראשונות.
4. במבנים הצפוניים (אלו שקרובים למכולת) חייבים לאפשר מעבר בין הבניינים ולא רק נפח גדול (למכור דירות גן)

5. צריך לבחון את האפשרות של הצרחת השטחים החומים לאזור של הציבור לרחוב החלוץ. האם זה נכון שהם יהיו תקועים שם בשיפוע? וגם שאלה להיגיון במיקום של שטחי הציבור. מבני הציבור (גנים ומעונות יום) צריכים להיות יותר קרובים לשכונה, ולא בירידה על עמירם סיון.

7. בנוסף למעברים בין שלושת הרחובות, עמירם סיון, החלוץ, ומשכן שילה, יש גם רגישות לפעולות (ארכיטקטוניות) בשטח שמכבדת את המיקום המיוחד כגשר בין הישן החדש

8 שאלה על ארגון גבהים של הבניינים. לחשוב אם זה ריאלי לבצע הצרחה של המבנים של ה-15 קומות לאזור של ה-10 קומות והמבנים של ה-10 קומות לאזור של ה-15. משכן שילה הוא רחוב קטן יחסית ומבנים של 15 קומות עליו זה בעייתי.

9 כידוע, הגובה הנקוב של המגדלים הוא מספר הקומות מעל מפלס משכן שילה (כמה מתחת?) בהקשר זה הם טענו שהפרש הגבהים המקסימלי בין משכן שילה ועמירם סיון הוא 7 מ'. העובדות הן שבגלל הירידה החדה של עמירם סיון לכיוון מזרח, זה נכון רק לצד המערבי של בלוק 4. בצד המזרחי בקרבת המקום שבו מתוכננים גני הילדים, ההפרש הוא כ-20 מ' זה אומר שבשני הבניינים המתוכננים בצד זה, כנראה גם במגדל הגבוה ואפילו במגדלים שלצד משכן שילה קיים פוטנציאל לקומות רבות מעבר לנקוב, תלוי היכן יהיה מפלס אפס בבניינים המזרחיים, וכו'.