



חלק - 1 תכנית פינני בינוי ארזים - 15-19 אדריכל יגאל לוי מציג

חברת יוסי אברהמי : הפרויקט כולל הריסת שלושה בניינים קיימים ובניית שני בניינים בני 18 קומות עם 160 יחידות דיור. לטענתם, הפרויקט נועד ליצור מרחבים ציבוריים, לשפר את הקישוריות בין האזור לרחובות הסמוכים (רחוב תומר), ולהוסיף מתקנים ציבוריים כמו גני ילדים או ספריות. הם הדגישו מכפיל נמוך של 2.6 למספר יחידות הדיור ביחס לגודל המגרש, בהשוואה לפרויקטים אחרים בשכונה. הם גם התייחסו לחששות לגבי פרויקט בית ירושלמי הסמוך, שלטענתם פלש לשטחם, ודנו בפריסת החניה ובתוכניות הנוף. המצגת הדגישה את מאמצייהם ליצור מרחבים ציבוריים ולשפר את העיצוב העירוני הכולל של האזור.

לטענתם, המצגת זהה לזו שהוצגה לעירייה, ללא מידע נסתר. הקשר עירוני: הפרויקט ממוקם ברחוב ארזים, ליד רחוב תומר, ואינו נשען על הרכבת הקלה. בניינים קיימים: שלושה בניינים קיימים (15, 17, 19) יהרסו ובמקומם ייבנו שני בניינים חדשים. מספר יחידות: 160 יחידות דיור בסך הכל, המשקפות מכפיל של 2.6, שהוא לטענתם נמוך יחסית לשכונת בית כרם.

שימוש ציבורי: קומות הקרקע והמרפסות ישמשו לשימושים ציבוריים. בעיות עם פרויקט בית ירושלמי: יש מחלוקת לגבי מיקום בניין בית ירושלמי, אשר לטענתם פלש לשטחם.

חניה תת-קרקעית עם כניסה ויציאה מרחוב ארזים. מקום חניה אחד לכל דירה.

יצירת שטחים ציבוריים פתוחים, כולל שבילים ופרגולות.

תוכנית נוף מפורטת, כולל סקר עצים.

העירייה ביקשה להוסיף שטח ציבורי נוסף.

שתי כניסות ושתי יציאות לחניה, כדי להקל על עומס התנועה.

הדגשה חוזרת של מכפיל בניה נמוך יחסית.

תוכנית נוף מפורטת הכוללת מעברים, מדרגות ושילובים

מוצג תרשים המראה את השינויים בחניון, עם כניסה ויציאה נפרדות כדי להקל על העומס ברחוב



היבטים כלכליים: מוצגת הערכת שמאי המצביעה על רווח של 18% בפרויקט, עם מכפיל של 2.6, היזם מדגיש כי מדובר במכפיל נמוך יחסית לאזור בית הכרם, מה שעשוי להוות תקדים חיובי לפרויקטים עתידיים.

הסכמה חברתית: מוצג דו"ח חברתי המעיד על הסכמה של מעל 90% מבעלי הדירות לפרויקט. היזם מציין כי הם מקפידים לעדכן את הדיירים בכל שלבי התכנון.

מוצגת תוכנית המפרטת את עקרונות הפרויקט: הריסת שלושה בניינים קיימים ובניית שני בניינים חדשים בני 18 קומות. חזיתות הבניינים הפונות לרחובות יהיו פעילות (שטחים ציבוריים או מועדונים לדיירים). שטח בין הבניינים יהפוך לשטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

אתגרים ותכנון סביבתי: מוזכר אתגר הגובה בין הפרויקט לרחוב תומר, והפתרונות המוצעים (מדרגות, פודיומים). עולה הצעה לבחון אפשרות להוספת מעלית ציבורית קטנה שתחבר בין הרחובות. כמו כן, נשאלה שאלה לגבי כריתת עצים בפרויקט.

התקדמות התוכנית: התוכנית נמצאת בשלב המתאים ביותר מבחינת לוח הזמנים של השתתפות הציבור. התוכנית טרם נדונה, אך היזמים מצפים לקבל המלצה חיובית מהוועדה המקומית. סוגיות תנועה: נשאלה שאלה לגבי נספח התנועה של הפרויקט והשפעתו על רחוב ארזים. היזם מציין כי בוצע ניתוח תנועה, ומטרתו היא למנוע מתנועה להיכנס לאזור בית הכרם * שימושים ציבוריים: נשאלה שאלה לגבי שימוש ציבורי אפשרי בשטח הפרויקט. היזם מציין כי הם ישמחו אם העירייה - מחלקת מדיניות תכנון - תמתין להמלצת מנהל הקהילה בנושא. הערות נוספות: יועצים נוספים מציינים את ההיבטים החברתיים החיוביים של הפרויקט, את שימור הסביבה הירוקה ואת התועלת הציבורית.

גובה הבניינים: חברי הוועדה מעלים שאלות לגבי גובה הבניינים (18 קומות) והאם הוא מתאים לאופי השכונה. היזם מסביר שהגובה נובע מצפיפות הבנייה הקיימת וממספר יחידות הדיור בפרויקט. השפעה על הסביבה: חבר ועדה שואל לגבי ההשפעה של הפרויקט על הסביבה, בעיקר בנוגע לכריתת עצים. היזם משיב ש 28% מהעצים יישמרו ושהם מקפידים על הנחיות משרד החקלאות בנושא. תנועה ותחבורה: חבר ועדה מעלה שאלות לגבי ההשפעה של הפרויקט על התנועה והתחבורה באזור. היזם מסביר שנערך ניתוח תנועה ומטרתו היא למנוע מתנועה להיכנס לאזור בית הכרם.



הוועדה מדגישים את חשיבות השתתפות הציבור בתהליך התכנון היזם מצוין שהם קיימו הליך השתתפות ציבור מקיף ושמעל 90% מבעלי הדירות תומכים בפרויקט.

הפרויקט בקרבת פרויקט "תומר" וייתכן שיהיה צורך לתאם בין שני הפרויקטים. קיימת דאגה לגבי גובה הבניינים והשפעתם על אופי השכונה. חשוב לוודא שהפרויקט לא יפגע בסביבה הירוקה באזור. יש לבחון את ההשפעה של הפרויקט על התנועה והתחבורה באזור. השתתפות הציבור בתהליך התכנון היא חשובה ומכרעת.

עוברים לנושא הבא: פינוי-בינוי בשדרות הרצל.

חלק- 2 פינוי בינוי בשדרות הרצל 198-100-אדריכל מיכאל ווינד מציג

יזם -יסודות שיתוף (קבוצת קאהן)

באתר קיימות כיום 29 דירות, חנויות ומחסנים, בסך הכל כ-3,100 מ"ר בנויים. ההצעה היא לבניין בן 19 קומות עם בסיס נמוך יותר, כולל שטחי מסחר, מרפאה ושטח ציבורי. * הבניין החדש יכיל כ-100 יחידות דיור.

הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים של תהליך התכנון, לאחר שקיבל אישור ראשוני ממינהל ההתחדשות העירונית

גישה לחניה תהיה מרחוב ארזים, עם משאבים משותפים מחלקה סמוכה. הבניין החדש מתוכנן לשמור על שטחי מסחר ומרפאה ו. מתוכנן לכלול שטח ציבורי על גג קומות המסחר והמרפאה

חברי הוועדה הביעו חששות לגבי ההשפעה המצטברת של פרויקטים רבים של התחדשות עירונית באזור, במיוחד בנוגע לתנועה ותשתיות.

היה דיון על הצורך בתוכנית כוללת לכל השכונה, ולא באישור פרויקטים בודדים. גובה הבניין המוצע וקרבתו לרחוב ארזים הועלו כנושאים פוטנציאליים. שימור העצים הקיימים באתר היה גם דאגה משמעותית.

בוצע דיון על סקרי התנועה, וצוין כי מתכנן התנועה פועל לתיאום זרימת התנועה בין פרויקטים רבים באזור



דיירי הבניינים הנוכחיים הם תמהיל של תושבים ותיקים מעל גיל 50 ותושבים צעירים עד גיל 35. הפרויקט החל בשנת 2012, והשתנה עקב בקשות מהמחוז להעלות את גובה הבניינים. הדיירים לא רצו את העלייה בגובה, והפרויקט מתקדם עם תוכנית 19 הקומות

עוברים לנושא הבא: עדכון לגבי הגשת התנגדויות לתכנית קירוי בגין:

מאחר ומסמכי תכנית קירוי בגין הוגשו ללא חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה, החוקר של התכנית מאפשר למעוניינים בכך לקרוא את חוות הדעת, כאשר היא מתפרסמת, ולהגיב עליה בתוך 3 שבועות. קיימת הסכמה על כך שכדאי להגיש התנגדות לתכנית לאור חוות הדעת.

רשמה: אריאלה קורנפלד,

תיקונים קלים: דני טאובר.