מינהל קהילתי "בקעה רבתי" – Greater Baka Community Council

לשכונות אבו-תור, בקעה, ארנונה, מקור-חיים, צפון תלפיות, תלפיות

• ראשי: רח' יששכר, 3 93629, פקס. 02-6718291 • טל. 02-6734237 .3. yssaschar St. tel • baka@matnasim.org.il •

• שלוחות: גיל הרך, רח' גדעון 16, 93506. טל'. 02-6732351 • בית לזרוס, דרך חברון 134, טל. 02-6732626 פקס 02-6731885 •

דצמבר 2017

תכנית אב תלפיות ארנונה – עמדת תושבי השכונה ביחס לתכנית

המנהל הקהילתי והפורום האורבני של השכונה מוחים על ההתראה הקצרה (4 ימי עבודה בלבד) שניתנה על מועד קיום הועדה, ומוחים על כך שדיון בתכנית האב נעשה בהעדרם.

לכל אורך תכנון תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה התקיים תהליך שיתוף ציבור, שכלל כנסים שכונתיים רחבים, בהם השתתפו מאות תושבים, ומפגשים של ועדת תושבים שליוותה את התכנית.
להלן העמדה השכונתית ביחס לתכנית האב, כפי שגובשה על ידי ועדת הליווי בתהליך שיתוף הציבור, באמצעות המינהל הקהילתי.

1. תחבורה

כבר היום כבישי השכונה נמצאים בגודש. יש כבישים וצמתים, בכניסות וביציאות מהשכונה שנמצאים בכשל תנועתי. לא ברור איך תשתית הכבישים הקיימת תוכל לשאת את תוספת יחידות הדיור, גם בהנתן רכבת קלה פעילה. נראה שהתכנית הציעה תיקונים ושינויים נקודתיים בהסדרי תנועה, בלי לבחון בצורה מקיפה את השפעות תוספת יחידות הדיור בשכונה, על פי אזורים בדגש על נפחי התנועה בכניסות והיציאות מהשכונה בשעות העמס ותוך התייחסות להשפעת רכבי לימוד הנהיגה.
מעבר לכך, אנחנו מבקשים לשמור על אופי התנועה הפנים-שכונתית הנוכחי שבטוח להולכי רגל ולילדים, מקשה על נסיעה במהירויות גבוהות ומונע תנועה עוברת. יחד עם זאת, מבקשים לוודא שינתנו פתרונות תנועתיים הולמים ליציאה מהשכונה, בהנתן תוספת יחידות הדיור ותוספת הרכבים הצפויה. לפיכך, תכנון מערכת הדרכים צריכה לקבל מאפיינים של מיתון תנועה, חד סטריות והמנעות מיצירת כבישים רחבים ומהירים, וכן שיפור דרכי היציאה מן השכונה.

באופן מפורט:

א. חיבור לייב יפה - בית"ר - מתנגדים להסרת החסימה וליצירת חיבור תנועתי בין לייב יפה לבית"ר, דבר שיגביר את התנועה העוברת במקום. מלבד ההיבט התנועתי, החסימה הקיימת מייצרת מעין כיכר, המחברת בין המרכז המסחרי והשצ"פ שברום שד' עין צורים. בפועל, המקום מתפקד כמרחב המשלב בין תנועת רכבים לתנועת הולכי רגל ותורם לכל הפונקציות הסובבות אותו – מרכז מסחרי, בית כנסת וגינה ציבורית.

ב. סטריות, תנועה עוברת ומקומות חניה –מקבלים את ההצעות לשינוים כגון הפיכת כבישים לחד-סטריים כדי לתת מענה לחניות וכדי לשמור על תנועה בעלת אופי מקומי וממותן. יחד עם זאת, מבקשים לבחון יותר לעומק את הסיבות לשינויים המוצעים ולוודא שהשינויים לא יביאו להוספת תנועה עוברת בשכונה.

• ראשי: רח' ישסכר, 3 93629, פקס. 02-6718291 • טל. 02-6734237 .3. yssaschar St. tel •baka@matnasim.org.il •
• שלוחות: גיל הרך, רח' גדעון 16, 93506. טל'. 02-6732351 • בית לזרוס, דרך חברון 134, טל. 02-6732626 פקס 02-6731885 •

ג. הרחבת רחוב דוסטרובסקי – מקובלת הצעת התכנית להרחבת רח' דוסטרובסקי, עבור יצירת יציאה נוספת מרח' שלום יהודה לדרך חברון (גם לכיוון דרום) ובכך שיפור המענה התנועתי בתכנית. הצעה זו מחייבת הפקעת שטחים. האם וכיצד יש כוונה לעשות זאת, והאם ניתן לקבוע שלביות ביצוע בנדון?

ד. שביל האופניים בטיילת כפר עציון – מברכים על השביל ועל חיבורו לכיוון דרך חברון והרכבת הקלה.

ה. חניון בעין צורים – הצעה זו יצירתית, אבל לא ריאלית למימוש במסגרת פרוייקטים בודדים, ולא נראה שעירית ירושלים תאות לקדם פתרון זה באופן יזום. כך שאין להסתמך על החניון כפתרון של ממש. כמו כן, אין לאפשר יצירת 'חניון חנה וסע' ציבורי במקום זה.

ו. כניסה לפרוייקטי פינוי בינוי – מכיוון ששלום יהודה צפוי להיות בעל תוספת יחידות דיור המשמעותית ביותר, אנו מציעים לבחון כניסה מדרך שירות מקבילה לדרך חברון.

ז. נגישות לרכבת הקלה - הרכבת הקלה אמנם נמצאת בסמיכות לשכונה, אבל יש פערים טופוגרפיים חריפים בינה לבין פנים השכונה. לכן הרכבת הקלה, אפילו בהנתן פתרונות הנגשה בתוך הבניינים שהוצאתם לפועל מוטלת בספק, לא מהווה פתרון מספק ויעיל לנושא התנועה.

2. מבני ציבור ושטחים פתוחים

כבר כיום יש מחסור בשטחים פתוחים ובמבני ציבור, הן מבחינת מבנים קיימים/שצ"פים מפותחים והן מבחינת שטחים שמיועדים לכך. השאלה שמרחפת מעל כל התכנית היא הפער בין הצרכים העתידיים לצרכי ציבור לבין ההיצע של התשתית הציבורית, והיכולת להשלים אותם. זאת בהנתן המחסור שכבר קיים. הצגת המענה לצרכי ציבור בתכנית האב לוקה בחסר במספר היבטים:

א. המענה הפרוגרמטי למבני ציבור ולשטחים פתוחים מסתמכת על תשתית ציבורית בארמון הנציב, במקב"ת, בארנונה הצעירה ובטיילת ארמון הנציב. למרות שתשתית זו נדרשת עבור אוכלוסיות השכונות המדוברות ולמרות שאזורים אלה אינם נגישים לתלפיות-ארנונה ואינם יכולים להוות מענה שכונתי.

ב. חלק ניכר ממבני הציבור והשטחים הפתוחים מבוסס על מימוש פרוייקטי פינוי-בינוי בשכונה, וגם אלה לא 'ייצרו' מספיק מעונות יום, בתי ספר יסודיים ושטחים פתוחים.

ג. השלמת המחסור העתידי (מלבד בתי כנסת וגני ילדים) תלויה במימוש פרוייקטים של פינוי בינוי – בקצב שלא בהכרח תואם את בניית המגורים ביתר חלקי השכונה (במסגרת תב"עות נקודתיות או תמ"א 38).

לפיכך, יש לבחון מחדש את המאזן בין תוספת יחידות הדיור והמענה הפרוגרמטי האמיתי הניתן לשכונה, ואת הפערים ביניהם.

• ראשי: רח' יששכר, 3 93629, פקס. 02-6718291 • טל. 02-6734237 .3. yssaschar St. tel •baka@matnasim.org.il •
• שלוחות: גיל הרך, רח' גדעון 16, 93506. טל'. 02-6732351 • בית לזרוס, דרך חברון 134, טל. 02-6732626 פקס 02-6731885 •

בנוסף, נבקש לשפר את התכנית באמצעים הבאים:

- מכיוון שלאורך השנים עירית ירושלים לא השכילה לפתח די שטחים פתוחים ציבוריים ומבני ציבור לטובת השכונה, נבקש לקבוע הוראות מחייבות בדבר פיתוח שטחים פתוחים ומבני ציבור במקביל לבינוי המגורים (שלביות ביצוע). בכלל זה פיתוח מגרש למבני ציבור בין קורא הדורות לבית הערבה ושד' עין צורים שזמינים לפיתוח ויכולים להיות מפותחים באופן מיידי, גם ללא קשר למטלות ציבוריות.
- מכיוון שחלק מהמענה הפרוגרמטי צפוי להנתן במסגרת בית הספר המסורתי, נבקש לתת הנחיות תכנוניות לשיפור החיבור של בית הספר לשכונה, כדי שאכן ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחיו הפתוחים בשעות אחר הצהריים והערב (כניסות, פיתוח חצרות ועוד).

3. התחדשות עירונית בשלום יהודה

בחלק מהבניינים ברחוב שלום יהודה קיים צורך בחידוש הבניינים שמצבם הפיזי ירוד, חידוש התשתיות, טיפול במעברים הציבוריים הקיימים שהיום הינם שפ"פים ואחזקתם 'נופלת' על הדיירים ועוד. העדפת פינוי בינוי כאמצעי לחידוש המקום איננה מובנת מאליה, ונובעת לכאורה ממניעים של רווחיות כלכלית-תכנונית. אנחנו סבורים שלא נבחנו התחשיבים השמאיים לגבי התכנות המימוש של אפשרויות אחרות לחידוש המקום (כגון תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש), ולא נבחנו בצורה מקיפה יתרונותיהם וחסרונותיהם התכנוניים והאדריכליים ביחס לפינוי בינוי (למשל היכולת לשפר את מאזן החניות, גובה הבינוי ושמירה על מבטים, היחס בין תוספת יחידות דיור לצרכי הציבור, השפעה על צל ומשטר רוחות).

א. אנחנו לא מקבלים את מדיניות הציפוף לאורך תוואי הרכבת הקלה, שעליו מושתתת תכנית האב לגבי שלום יהודה ומתנגדים לבינוי של 30 קומות לאורך התוואי שייצר חומה לשכונה לכיוון מערב.

ברמה העירונית – לבינוי של 30 קומות יש נראות מחלקים נרחבים בעיר, דבר שמשנה באופן דרמטי את קו הרקיע העירוני ואת אופי העיר. הדבר לא נבחן לעומקו.

יש להעדיף פתרונות בעלי גובה בינוי נמוך יותר.

ב. מבקשים ליצור אבחנה בין 3 חלקי הרחוב השונים:

- מצפון ועד דוסטרובסקי- אזור בניינים משותפים, אין צורך בהתחדשות במסגרת פינוי בינוי.
- בין דוסטרובסקי לעין צורים – אזור שיכונים, יש הגיון בהתחדשות עירונית
- בין עין צורים ודרומה – אזור לא לציפוף, אין הגיון בהתחדשות עירונית.

ג. מבקשים להבהיר מה מדיניות התכנון לגבי תמ"א 38? האם ימנע קידום באזורים אלה?

ד. כאמור, מבקשים לבחון אפשרויות אחרות להתחדשות עירונית בשלום יהודה, תוך בחינת הפערים הכלכליים לכאורה שיקשו על מימושם והאפשרויות להשלמתם

ה. מבקשים פתרונות תכנוניים-כלכליים נוספים שיפחיתו את הגבהים והציפוף, כגון קרקע משלימה, ניוד זכויות, מענקים וכדו'.

ו. לערוך בחינה של השפעות הבינוי על צל ומשטר רוחות.

• ראשי: רח' ישסכר, 3 93629, פקס. 02-6718291 • טל. 02-6734237 .3. yssaschar St. tel •baka@matnasim.org.il •
• שלוחות: גיל הרך, רח' גדעון 16, 93506. טל'. 02-6732351 • בית לזרוס, דרך חברון 134, טל. 02-6732626 פקס 02-6731885 •

4. סביבה

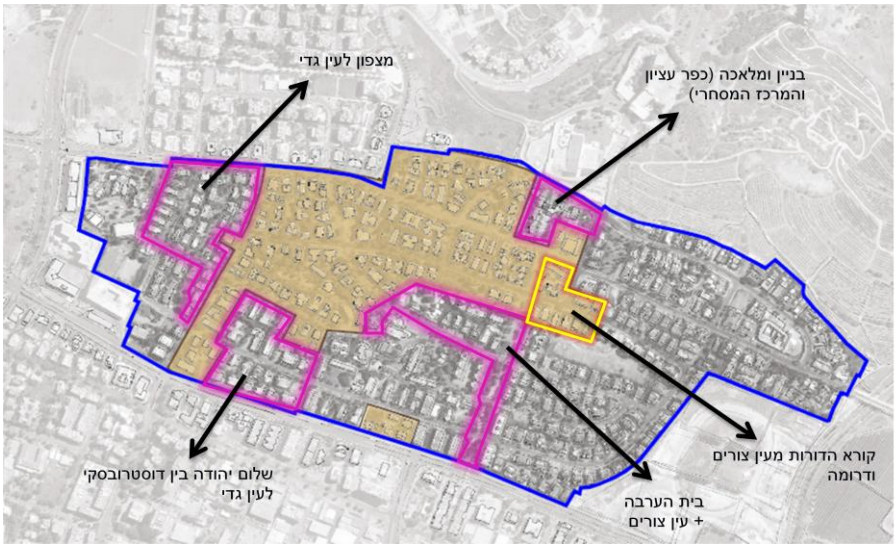
תכנית האב לא התייחסה לנושאי איכות סביבה. יחד עם זאת, ישנם היבטי איכות סביבה שצריכים להבדק ולתת לגביהם הנחיות לצמצום המטרדים במידת הצורך:

- רוח והצללה סביב המגדלים בשלום יהודה-דרך חברון
- פתרונות אקוסטיים לרעשי המכוניות שיגיעו מדרך חברון. כבר היום יש הפרעה מכיוון זה, שעלולה להחמיר עם הבניה לגובה בגדה המערבית של דרך חברון (אזור שיכוני תלפיות).

5. שימור

<u>המרחב המוגדר לשימור ואזורים לא ברורים</u>:

- שלום יהודה בין דוסטרובסקי לעין גדי – האם הוא לפינוי בינוי או לשימור? אין עקביות מבחינת המדיניות במפות השימור (שמראות שזה חלק ממרקם לשימור) ובמפות הגבהים (נראה שהאזור מיועד לפינוי בינוי).
- מבנים לשימור על דרך חברון באזור ארנונה – סתירה בין זיהויים לשימור לבין סימון האזור לפינוי בינוי.
- המרקם השימורי לא עקבי בכל המפות, כפי שניתן לראות במפה המצורפת:



בצבע ורוד – 10038 לא כללה בתחום העיר ההיסטורית אבל הומלץ בהכנת רשימות השימור שיכלל במרקם ההיסטורי

בצבע צהוב– 10038 כללה בתחום העיר ההיסטורית אבל הומלץ בלהכנת רשימות השימור שלא לכלול במרקם ההיסטורי

<u>אלמנטים שאנחנו רוצים לוודא שהתכנית מתייחסת אליהם מבחינת שימור המרקם, והנחיות מוצעות</u>:

- ❖ ככלל, יש לאפיין אדריכלית את שכונת גנים, ולתת הנחיות בהתאם.
- ❖ היחס בין הגינה והחצר לבין הבניין עצמו. כאשר בעיר גנים שטח הגינה יחסית גדול.
- ❖ שמירה על קווי בניין (לשמור על פרופורציות ועל הגינות) בפרט לגבי החזית הקדמית.

• ראשי: רח' יששכר, 3 93629, פקס. 02-6718291 • טל. 02-6734237 .3. yssaschar St. tel •baka@matnasim.org.il •
• שלוחות: גיל הרך, רח' גדעון 16, 93506. טל'. 02-6732351 • בית לזרוס, דרך חברון 134, טל. 02-6732626 פקס 02-6731885 •

- שמירה על גדרות וחומות נמוכות בחזית הקדמית של הבניין, ובכל חזית הפונה למרחב ציבורי (כגון שבילים להולכי רגל), כדי להגביר את הנוכחות של הגינות שנמצאות בשטח המגרשים הפרטיים ביחס למרחב הציבורי (עבור 'משתמשי הרחוב').
- הנחיות לנטיעה חדשה, בפרט בחזיתות הקדמיות.
- הנחיות ליצירת/הבטחת שטחי חלחול וגינון במגרשים הפרטיים, ובפרט בחזית קדמית.
- הנחיות לאופי הגינון במגרשים הפרטיים.
- העדפת חניות בחזיתות האחוריות של המגרש, מתן הנחיות לכניסה לחניות/לרמפות עבור חניות תת קרקעיות.
- שמירה על הפרצלציה (גודל המגרשים). לא לאפשר איחוד חלקות.
- העדפה למימוש זכויות בניה קיימות בחזיתות האחוריות של המגרש, שאינן נצפות מהרחוב.

<u>תמ"א 38</u> – חייבים להתייחס לנושא תמ"א 38, שמתרחש בעיקר באזור הותיק של השכונה.
לא לאפשר חריגות מהנחיות השימור, גם במסגרת תמ"א 38!

6. אופיה הירוק של השכונה

- יצירת הנחיות לשמירה על אופיה הירוק של השכונה, בתחום מגרשי הבתים ובמרחב הציבורי, כולל הנחיות לגינון.
- גגות ירוקים על מבני ציבור ועל מבנים מסחריים יכולים להגדיל את המצאי של השטחים הפתוחים. מוצע לבדוק זאת במסגרת התכנית.