



## סיכום הועדה לתכנון פיזי מתאריך 22.7.20

נוכחים: יו"ר הועדה - דני טאובר, מיכאל לובלינג, ערן רזין, אלישבע רגבי, דרור פייטלסון, נגה לבציון נדן, שרון אהברמסון, ליאת דופור דרור, ניצה ספיר, גלי טייג ברין- עובדת קהילתית תושבים נוספים: לורה וורטון, גדי עירון, יהודה גודמן, ראובן וודובוסוף, מתן כתריאל.

### **הצגת התכנון של ג'רי וראובן וודובוסוף למתחם זיו- מרכז החיים- מציג דרור פייטלסון**

עדכון הקו הכחול של התוכנית .

השטח גובל בציר הרצל, שערי צדק, יד שרה.

השאיפה שלנו שרחוב הרצל יהיה רחוב עירוני אמיתי ורחוב ראשי של השכונה. עורק מרכזי ברובע מערב. ומרכז החיים על צומת בייט מוקד התחבורה של מערב העיר. 18 תחנות אוטובוס באזור. ציר בעל חשיבות לאומית. חייב להיות ממשק בין מרכז החיים לציר הרצל שלא כמו היום שיש קיר אבן עם גדר מעליו, מדרכה צרה ותחנות אוטובוס.

מציעים בדופן ציר הרצל כיכר עירונית עם מסחר שכוללת ספריה, רווחה, מתנ"ס...זה מקום טבעי והרבה יותר טוב. מה שמחייב להזיז את מאגר המים, יש בעיה לבנות מעליו...אז או שמזיזים אותו- כנראה יותר ריאלי ושווה את זה.

מהנדס של הגיחון הציע להזיז את המאגר. בכל מקרה צריך לחפור והשטח יכול להיות אחד החניות.

הזזת המאגר מהשטח האיכותי ביותר משפיע על הפרוגרמה לשימושים טובים יותר.

עקרונות התכנון:

תכנון המתחם כשלם. לא להתייחס לקיים כאילוץ אלא לשנות אם יש צורך: זיו, מגרש כדורגל+מאגר המים ומרכז

הספורט שתקוע באמצע.

להשקיע מחשבה בחללים בין הבניינים שהיה מאוד בעייתי בתוכנית הקודמת.

שהכל יהיה בקנה מידה טוב ללא מעברים צרים בין מבנים גבוהים.

שילוב לשכונה והתאמה.

מתחם ציבורי מרכזי נגיש ונצפה.

רעיונות לתכנון:

ניצול כל המגרש

קשר להרצל ולבי"ח



שטח פתוח משמעותי ולא מחולק

תכנון נופי חלק מהתכנון הרעיוני מההתחלה.

הפרדת השכונה הותיקה מבין צירי התחבורה

ירוק בתוך השטח

הבניה תהיה גבוהה יותר באזור בייט ולכיוון השכונה נמוכים יותר עד 5 קומות.

לנצל את נפח הבניה לחניונים תת קרקעים וקומת הקרקע שנגישה מסחר וחיים.

דני: האם מקובל עליכם מגורים בתוך השטח?

דרור: השטח הוא חום, והתוכנית שלנו התייחסה לתוכנית של עמוס דר.

צירי אורך ורחוב, המתנס על הרצל, או אודיוטוריום על הרצל פונה לרק"ל. כיכר מרכזית שקטה, גני הילדים בצמוד

לאהרונב ומופרדים, מגרשי טניס על גג, גני ילדים- טיפת חלב יכולה להיות משולבת שם, מעבר לינארי לאורך

רובינשטיין, חניון במקום מאגר המים.

יש אפשרות להשאיר את מאגר המים ומרכז ספורט מעליו מול יד שרה, מגרשי כדורסל וחזית שקופה להרצל.

ההצעה שקיר האבן של יד שרה להיפתח להרחיב את המדרכה למקום חי ופעיל.

השילוב עם הפרוגרמה:

המגרש יהיה שווה 200 מ"ש. על פי 10,000 למטר.

מיכאל: מסחר חוקית מותר באופן מאוד מצומצם.

לסיום:

צריך להזיז את מאגר המים

אפשר להכניס את רוב הפרוגרמה של העירייה

יכול להיות כלכלי

תהליך איטרקטיבי

שילוב אדריכל נוף

לא בטוח שתחרות אדריכלים תתן את התוצאות המיטיבות

## דין:

דני:

עכשיו צריך להוריד את בינוי המגורים מהתוכנית.

דרור: הנהלת המינהל צריכה להכיר את התוכנית הזו. יש סכנה שנעשה סיבוב של אותו הדבר עם תוספת מנופים

כלכליים שאנחנו לא יודעים כמה הם.

נגה: זה סעיף שצריך להגיד על מה שבעיית בעינינו-המנופים. אבל להדגיש מה שחשוב לנו למשל לקחת את הרעיונות

לדון בפרוגרמה שהציעו לנו. כן כדי להציג את המצגת לעופר ומיכל.



מגורים יש הרבה מקומות להכניס את הפרוגרמה של עופר.

אם נציג לו אבל כן נענה לפרוגרמה יכול לעבוד ביחד, ככל שנחבק את עופר אתנו כך נרוויח יותר.

אלישבע: צריך להיות דיאלוג בין הפרוגרמה לסביבה ויכולת נשיאה של השטח וכו', המתווה הזה גמיש, להרחיב את

קרית החינוך ולצמצם את הבינוי למגורים. חשוב להציג את הטיטא הזו לעופר. לדרוש שכל תוכנית תהיה סטטוטורי.

לפני שנה בפגישה אצל ליאון, נקבעה ועדה משותפת לתושבים ועירייה בתכנון המקום. זו התחלה של דיאלוג.

מיכאל: לגבי הסטטוטורי אין בנינו הסכמה על הנושא.

נגה: צריכה להבנות ועדת היגוי שיניע ויקדם את התוכנית ולא לתקוע שוב ושוב. תקענו את תוכנית 16000,

אנחנו רואים את בית הכרם 2 מוסד ולא מגורים. אנחנו רוצים לקדם את התכנון הכוללני. מסכימה שחשוב שתהיה ועדת

היגוי, לא להתעקש לוועדת היגוי. להראות התקדמות.

ליאת: יופי של תוכנית. עקרונות חשובים. מהנסיון לגבי מאגר מים- נראה לי תלוש להזיז כי זה תלוי מיקום טופוגרפי

שתלוי בגובה. אז לראות אם הוא נשאר איך אפשר להוציא את המירב שלו.

לשלב חוסרים במקום מגורים. מה עם קונסרבטוריון שאמור היה להצטרף. רוצים לעבור למתחם.

לגבי הוצאת תב"ע, אם נפתח אותו הוא יכנסו דברים נוספים.

מיכאל: תוכנית מאוד יפה, עקרונות התכנון צריך לדון לעומק. למשל חיבוריות שטח רובעי לעומת שכונתי. הכיכר

העירונית לא בטוח תשמש את השכונה אולי, כן נכון לצור דפנות לכיוון שערי צדק, למנן את הקישוריות,

לורה: כל הכבוד לעקרונות, מעבריות, רעיון טוב בנוגע לקונסרבטוריון. צריך להבדיל בין תהליך לבין התוכנית.

יש הסכמה לקדם את ועדת ההיגוי. התרשמתי שהסיכויים להזיז את מאגר המים נמוך. קשה לי להאמין שלא יהיה

מגורים. ראש העיר מצפה שינצלו את ה- 57 דונם למעונות/דיור מוגן מניחה שידרשו. בקרית יובל, הועדה המחוזית

דרשה הוספת יח"ד.

מיכאל- זה רק אם הולכים לסטטוטוריקה.

לורה: המגמה היא לדחוף עוד מגורים.

גלי: מזכירה שעל מיקום אהרונב אין הסכמה בועדה.

## דיון על תגובתנו לפרוגרמה של עופר אהרון:

דני: נתן לגיטימציה לדברים שאנחנו לא מסכימים להם. מעבר לזה מאוד יפה.

מבין מעופר כטקטיקה אמר להוסיף צרכי ציבור ובכך להוריד את המגורים.

אנחנו העברנו את הפרוגרמה שלנו לפני שנתיים, כעת הוא מציע להגדיל את המספרים.

אלישבע: לגבי הגישה של עופר אהרון - הפונקציות האלו ידרשו מנפים כלכליים נוספים.

דני ונגה: מבני חינוך לא דורשים מנפים כלכליים.

נגה: צריך לבדוק עם עדן.



אלישבע:

לגבי הפרוגרמה של עופר, מרכז כגן מרכז חשוב לקטמונים. נגד להעביר את המרכז הזה העברתו תפגע בקטמונים. לגבי בי"ס לחינוך מיוחד - למוגבלויות פיזיות ומוטוריות - יש את "שלוה" קרוב. וגם תוהה לגבי לשכת רווחה. דני: האם עדיף שניתן עוד שטח לשירות סוציאלי לשכונות אחרות על פי מגורים? אלישבע: לא מפריע לשכת רווחה, אבל הקונסרבטוריון חשוב. לגבי דיור מוגן וסטודנטים הכל שאלה של פרופורציות. מתלבטת אם הפונקציות יגרמו להבאת מנפים כלכליים נגה: אני הייתי נזהרת מהנימבי. בית הכרם צריכה לתת את החלק שלה לצרכים מיוחדים. שכגן וקונסרבטוריון יהיו ביחד. לשלב צרכי השכונה והעיר. הייתי נזהרת מצרכים עירוניים שאנחנו לא רוצים. לורה: להקים מועדון גמלאים/מרכז יום ושילוב גני ילדים. דני: שומע תמיכה לרשימה של עופר אהרון. גדי: למאגר המים יש תב"ע נפרדת. הזזה שלו דורשת שינוי תב"ע, אם כל השטח צבוע בחום אם תעשה תוכנית בינוי, חייבים תוכנית כיבוי אש למשל זו חייבת להיות תוכנית סטטוטורי. לגבי גני הילדים- חושב שזה יהיה נפרד מהקמפוס הגדול. חשוב שיהיו נפרדים. בתיכון רמת בית הכרם 15 דונם נמצא במרכז החיים, המינהל לא העביר הוצאות פיתוח. מערכות חינוך לא מוקמות מתוך מערכת כלכלית אחרת מהעירייה ומשרד החינוך, ערן: סימן השאלה הגדול הוא לגבי מאגר המים. אהרונוב שולי ואפשר לגבות, אם מאגר המים לא יזוז אז אין הרבה זרבות, נטיית העירייה לדחוף מגורים זוהי מדיניות עירונית. שרון: אהבתי את העקרונות הכללים ואחכ עקרונות תכנונים. זו הדרך. אין בעיה עם התוכנית לא צריך להתפס לכל בניין אבל זה תכנון עקרוני שאפשר ללכת איתו. חושבת שצריך לשלב ידים עם עופר אהרון. נעשתה עבודה רצינית והשאלה איך מעבירה אותה הלאה. צריך להראות אותה. ניצה: התוכנית מרשימה מאוד. הירוק וגובה הבניינים. מועדון הנוער צריך לקבל מקום נפרד כמו מרכז לקשיש. פיתוח שדרות הרצל מאוד נכון, בי"ס לצרכים מיוחדים ומרכז כגן- אנחנו צריכים להגיד כן. זה לא מפריע לשכונה. יהודה: רוצה להודות לכולם במיוחד לג'רי ולאדריכלים והרגשתם את עמוק המחשבה של ג'רי וההבנה של ראייה המרחבית, עירוניות וקהילה. מקווה שנצליח לסחוף אותם גם בעירייה. בתמונה הגדולה צריך לשכנע החישובים לא תמיד מסתדרים, אם לוקחים את עקרונות התכנוניים ואת המספרים, אם אצל עפר יש דרישה לשטחים עירוניים ועקרונות בינוי על גדול המגרש...לכן חושב שצריך לצור את התהליך במסגרת את ועדת ההיגוי ולכנס את מהלך הפרוגרמה, ולהתכנס עם התוכנית. ובלי שרואים בעינים זה יעבור מעל הראש. כדי לצור את החצרות אחד הבניינים יצטרך לרדת. אלישבע: חשוב שדרור יציג את התוכנית. דני: צריך להוריד את המגורים. ולכתוב מעונות סטודנטים. כולנו מקבלים את הקונספט שעופר אהרון מציע, מקבלים את הפרוגרמה (להוסיף את קונסרבטוריון). התשובה שלנו היא לפרוגרמה ולצרף את עקרונות התוכנית.



מיכאל:

צריכים להגיד עדיפויות שלנו. צריכים לעשות דיון על העקרונות. לגבי הפריסה בשטח, לא בטוחה שהיא הכי טובה, היא טובה מהתוכנית הקודמת. האם אומרים לא לתחרות (כי אין בה טרטיביות) או שבעד תחרות? חסרים עקרונות של עירוב שימושים. להביא את התוכנית כדוגמא.

דני: התחרות בכיכר דניה - זה נושא לא פשוט. ושעוד לא נאמר לעופר מה דעתנו בנושא.

דרור: רוצים לקדם את העקרונות לפני התחרות.

אלישבע: לא תהיה לנו השפעה על הבחירה ואין דיאלוג מספיק עם השכונה. אנחנו תמיד נהיה במיעוט.

יהודה: ליאור פתוח את לשמוע את רעיונות חדשות, צריך לעשות עוד חשיבה. מקוה שלא יגיע לתחרות אבל מקווה שלא נגיע לשם.

דרור: לסכם לא לשכוח את הקונסרבטוריון, מועדון לגיל השלישי, נקודת שיטור קהילתי.

מרכז ספורט שמשרת גם את בתי הספר.

מעונות סטודנטים הוא כן חיובי ולא הייתי מתנגד. על זה לא הייתי מתווכח, לתת את חלקנו לשטחים רובעיים.

רשמה: גלי