



מינהל קהילתי גנים
הזיג' / e' סכונת

4-11-18

סיכום ישיבת הועדה הפיזית 31.10.208

נוכחים:

מינהל קהילתי: רוני סילפן (מנהל מינהל), נחמה מילר (מתכנתת אורבנית), הדס צין (עו"ק)

הנהלה: הוגו קרן צבי, שרית חפץ (יו"ר ועדה פיזית)

חברי הועדה הפיזית: תמר רייטר (יו"ר ועדה פיזית), דן אמיר, מייק לייטר, יובל שיפריס, רובי שקד

מיקום: מינהל קהילתי 'גנים', דהומיי 7

סדר יום:

1. עדכונים

2. שבילי אופניים

3. דיון בתכנית דיור לקשישים של הסוכנות היהודית

1. עדכונים:

א. תכנית אב יובלים גנים- על פי הנחיות התכנית, במרץ 2019 אמור להתבצע תהליך של עדכון ובקרה לתכנית האב. המתכננות של יובלים וגנים ביקשו להיפגש עם מנהל אגף תכנון כדי לדון בהזדמנויות לקידום נושאים נוספים כמו תחבורה ציבורית, שטחים פתוחים ומבני תרבות ומסחר.

ב. הכשרה משותפת לתושבים ואנשי מקצוע- המינהלת להתחדשות עירונית מקדמת פרום חברתי – קהילתי בשיתוף אנשי מקצוע עירוניים. במסגרת הפרום, יקבלו המשתתפים הכשרה אקדמאית במגוון נושאים בתחום האורבני ויפתחו כלים מעשיים לפיתרון סוגיות בתכנון המרחב הציבורי והתחדשות עירונית.

ג. תכנית הנורית- המינהלת להתחדשות עירונית מבקשת להציג את התכנית בפני הועדה הפיזית לקראת פתיחת התיק של התכנית בוועדה המקומית. נחמה והדס ממליצות על מתווה שיתוף ציבור שיאפשר חיבור בין תושבי הנורית לחברי הנהלה והועדה הפיזית. פרטים ישלחו בהמשך.

ד. דהומיי 4-6 ותכנית המרכז המסחרי- הצוות להתחדשות עירונית בוחן אפשרות לחיבור בין שני התכניות כך שיהיה אפשר לקדם פינוי בינוי בבניינים דהומיי 4-6 עם קרקע משלימה צמודה.

ה. ביה"ס תיכון ברחוב הרפובליקה הדומיניקנית- אגף תכנון מבקש לקדם תכנית לביה"ס תיכון ושימושים נוספים ברחוב הרפובליקה הדומיניקנית.

דיון ועדה פיזית: ביה"ס תיכון ייתן מענה משמעותי לשכונות ויקדם אותה. צריך להתחשב בשימושים הקיימים במקום כמו בית ההסתדרות, מועדון הנוער וקופ"ח ולוודא שתהיה אפשרות לתושבים להשתמש במגרשי ביה"ס. נחמה תעביר לאגף תכנון את הבקשה של הועדה להבין מה היקף השטח המדובר, מה העיצוב הכללי של המרחב וכיצד יישמרו וישודרגו השימושים השונים.



2. שבילי אופניים

בעקבות המפגש עם צוות תכנית אב לתחבורה ב- 28.5.18 במינהל קהילתי יובלים, יובל ונחמה מקדמים מתווה משלים לתכנית האב עבור שבילי אופניים בשכונות המינהל הקהילתי. יובל הציג את תכנית השלד כאשר מטרת השלד הן להוות אלטרנטיבה יעילה לשימוש ברכב במרחב הקרוב. לכן, שבילי האופניים מחברים בין מוקדים מרכזיים כמו מרכזים מסחריים, תחנות הרכבת העתידיות, מבני ציבור וחינוך ובין שכונות קרית יובל ומלחה.

דיון ועדה פיזית: מייק לייטר- חשוב לשמור על הרצף לשאר העיר ולכן מומלץ להוסיף תוואי המחבר לציר גולומב שבאמצעותו אפשר להגיע לפארק הצבאים ולציר הרצוג המרכזי. הועלתה הצעה להוסיף תוואי אלטרנטיבי לחיבור בין עיר גנים למרכז המסחרי של קרית יובל באמצעות מעבר ברחוב חיים סירני.

החלטה: חברי הועדה מאשרים את המתווה.

הערות ותיקונים של חברי הועדה התקבלו והמתווה נשלח לנציגי צוות תכנית אב לתחבורה.

3. דיון בתכנית דיון לקשישים של הסוכנות היהודית

שרית חפץ הציגה את עקרונות התכנית בפני חברי הועדה שלא נכחו בכנס תושבים:

הסוכנות היהודית מקדמת תכנית לבניית 300 יח"ד קטנות בשטח המינהל הקהילתי המיועדות לקשישים זכאי הדיור הציבורי ושטח לפעילות חברתית של שוכני המבנה. גובה המבנה עשוי להיות בגובה 15 קומות, כאשר קיימת היתכנות להוספת שטחים לטובת המינהל הקהילתי עצמו בקומה שנייה. התכנית כוללת אפשרות לחנייה תת קרקעית עד היקף של 67 חניות. ניתן לעיין

[בסיכום הפגישה בקישור הבא.](#)

נחמה הציגה נקודות למחשבה בנוגע לתכנית (מצורף בסוף הסיכום).

דיון ועדה פיזית:

- התכנית היא תכנית מאסיבית שיוצרת תוספת עצומה שאינה מוסיפה תשתיות עבור התכנית עצמה ועבור השכונה כולה.
- התכנית אינה מתייחסת לסביבתה כמו אתר הרוגם ומקדמי התכנית אינם מתחייבים לבנות את התוספת למינהל הקהילתי
- התכנית תיצור מצב שיהיה צורך בתשתיות וחדרי פעילות נוספים וזה יקרה על חשבון פעילות המינהל הקהילתי ולשכת הרווחה.
- חסר מידע בנוגע לאופיו של דיון מסוג זה וכיצד נראה היום יום של פעילות הדיירים והצרכים שלהם.
- החלטה: חברי הועדה מבקשים לקיים דיון נוסף בתכנית בשיתוף בעלי מקצוע המתמחים בדיור לקשישים זכאי הדיור הציבורי (כמו שקיים בקרית יובל).
- בנוסף, מבקשים להבין כיצד ניתן לקדם זכויות בנייה רבות כל כך ללא תכנית שמאשרת את היקף הזכויות הללו.

רשמה- נחמה

העתקים- הנהלה, אתר אינטרנט מינהל קהילתי

התייחסות מתכנתת אורבנית קהילתית לתכנית הסוכנות היהודית להקמת מבנה לזכאי הדיור

הציבורי-אוכלוסיה קשישה

הסוכנות היהודית מבקשת לקדם מבנה של 200 יח"ד קטנות שבעבר היו מיועדות לאוכלוסיה של סטודנטים (מעונות) וכיום מיועדות לאוכלוסיה קשישה.

בנוסף, התכנית קובעת תוספת קומות על שטח המינהל הקהילתי לטובת אולם ספורט וחדרי פעילות וכן גם תוספת של 2 גני ילדים ומעונות יום.

תכנית כזו יכולה להוות הזדמנות לחשיבה חדשנית בנוגע למהותו של מינהל קהילתי בשכונה והרלוונטיות שלו עבור כל מעגלי החיים והשינויים בשכונה.

לעמדתי, יש לקדם את התכנית על פי העקרונות הבאים:

1. מגוון אוכלוסיית היעד- על התכנית לכלול יח"ד המיועדים לאוכלוסיות נוספות כגון- זכאי דיור ציבורי שאינם קשישים, מעונות סטודנטים והשכרה ארוכת טווח.
2. שימושים ציבוריים- יש לבחון כיצד הפרוגרמה של השימושים שאינם מיועדים למגורים משמשים כמוקד לפעילות משותפת או מותאמת לאוכלוסיות השונות, כיצד הם משתלבים זה עם זה וכיצד הם יוצרים מרחב משותף של גיל ומעמד כלכלי.
3. איכות הבינוי והעיצוב- התכנית מבקשת לקדם בנייה בגובה של 12-14 קומות. על פי התכנון המוצג, מדובר במבנה מחובר ומאסיבי. מבנה זה יהפוך לאלמנט משמעותי בשכונה ובמרחב ולכן יש לדרוש עיצוב אדריכלי באיכות גבוהה יותר ולבחון כיצד התכנון מותאם לצרכים של האוכלוסיות השונות. למשל, האם יש לקדם מבני מגורים נפרדים על מנת למנוע הפרעות ורעש בין צעירים ומבוגרים?
4. זכאות וקדימות למגורים במתחם- תכנית זו מקודמת בשכונה שעוברת תהליכים מואצים של התחדשות עירונית וככזו היא צריכה להיות חלק מסל הפתרונות שהשכונה נזקקת להן בתקופה זו. לכן, יש לדרוש קריטריון של קדימות לזכאות למגורים במתחם על בסיס "תושבי המקום" ובפרט על בסיס דיירים שנאלצים לעזוב את דירתם בגלל תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונות קרתי מנחם ועיר גנים. דרישה זו רלוונטית לכל שכבות הגיל, אך היא יכולה להוות פיתרון הוגן ואיכותי עבור אוכלוסיית הגיל השלישי שהם אוכלוסיה פגיעה מאוד מבחינת שינויים עירוניים.