



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

21/03/2023

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלומציון המלכה 1

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0925198

מתחם בית חינוך יתומים הכללי - רחוב יפו 91

אנו החתומים מטה, אדריכלית ארנה אנג'ל נושאת תעודת זהות מספר 057787988

אדריכל חיימי שניידר נושא תעודת זהות מספר 051323178

ואדריכל דינאי אורנשטיין נושא תעודת זהות מספר 040179129,

לאחר שהוזהרנו שעלינו להצהיר אמת וכי אם לא נעשה כך נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת לאמור:

א. אנו מגישים התנגדות זו בשם התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל.

ב. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתנו והבנתנו.

ג. להלן מפורטים נימוקי ההתנגדות.

1. בשטח התכנית קיים מבנה הקרוי בית היתומים הספרדי אשר הוקם בשנת 1908

אשר מוגדר לשימור מחמיר "מונומנט" (מספר סידורי 87), מתוקף

תכנית 2097 – "תכנית המונומנטים".

2. המתחם נמצא גם בתחום תכנית 4847 - תכנית לשימור ופיתוח שכונת אבן ישראל

אלא שבין התכנית המופקדת לבין תכנית 4847 לשימור ופיתוח שכונת אבן

ישראל, אשר נערכה ואושרה כחלק ממהלך עירוני יסודי ומקיף לשימור

העיר ההיסטורית פעורה תהום.

ערכי השימור של המתחם לא השתנו מאז אושרה התכנית ולא יתכן שבעבור

תוספת יחידות דיור במתחם כה ייחודי יפגע המתחם לשימור ותפגע הרקמה

ההיסטורית הייחודית.



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

3. מטרת התכנית בהתאם לסעיף 2.1 בהוראות התכנית: "שינוי הייעוד למגורים מסחר ותעסוקה, הריסת בניין קיים ברחוב יפו והקמת בניין חדש בן עד 10 קומות על קרקעיות, וכן הריסת בניין קיים ברחוב אגריפס והקמת בניין חדש בן עד 24 קומות על קרקעיות, וכן קומות תת קרקעיות.
4. בבואנו לבחון תכנית חדשה סביב מונומנט לשימור, מוצע לשאול כיצד התכנית מחזירה עטרה ליושנה? כיצד היא מחזירה את המבנה לעיר? כיצד היא מחזקת את המבנה עצמו ואיתו את העיר? מעיון במסמכי התכנית נראה שההצעה היא להקיף את בית היתומים בבינוי צמוד של 10-24 קומות מצפון ומדרום. ונשאלת השאלה האם זאת התכנית הנכונה ביותר למתחם זה?
5. לא בכדי נקבע בית היתומים הספרדי כ"מונומנט לשימור" - מדובר על מתחם ייחודי ובעל ערכים תרבותיים היסטוריים ואדריכליים גבוהים. בית היתומים הוא חלק ממתחם שכונת אבן ישראל אשר גבולותיו הם הרחובות: יפו, אבן ישראל, אגריפס, יוסף ויטלזון, בו נשמר מרקם היסטורי בן למעלה מ-100 שנה.
6. מבחינה עירונית, מצאנו בתכנית המוצעת החמצה גדולה. במקום ליצור מרחב עירוני פתוח איכותי ופעיל בין רחוב יפו לרחוב אגריפס, מוצע לחסום את המתחם עם מגדל בן 24 קומות ברחוב אגריפס (שאינו "ציר רכבת קלה") ובמגדל נוסף על רחוב יפו.
7. היה ראוי להציע התחדשות, פיתוח ותוספת בינוי בד בבד עם שימור ראוי של המתחם מבלי לחסום אותו ומבלי שיוטל עליו צל גדול מכיוון דרום.
8. בבואנו לדון במתחם ייחודי בעל מרקם היסטורי, עלינו לבחון את שאלת השימור באופן עמוק יותר לטובת הדורות הבאים ולטובת ירושלים, ולא נראה שתכנית זו, מאפשרת זאת. זאת ועוד הצפיפות המוצעת והבינוי החדש לצד המבנים ההיסטוריים יסכנו אותם וספק אם ניתן יהיה לשמרם.
9. במסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל סעיף 38 נכתב: "במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות". לא מצאנו בין מסמכי התכנית שהופקדו לעיון הציבור חלופות תכנוניות. האם הוצגו ונבחנו חלופות בינוי נוספות?
10. יעילות הבינוי: התכנית מציעה בפניה הדרומית של החלקה בצמוד לרחוב אגריפס מגדל בן 24 קומות. מעבר להצמדת בינוי מסיבי למבנה לשימור, נשאלת שאלה בנוגע ליעילות הנמוכה של מגדל מסוג זה. בחינת נספח הבינוי מציגה:



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

קומה של כ-550 מ"ר בגיאומטריה מורכבת, כאשר שטח הגרעין מכיל ממ"ק ושטחו כ-175 מ"ר על פי הנספח.

שטחי שירות על קרקעי: שטח גרעין קומתי 175 מ"ר * 22 ק' = 3850 מ"ר.

שטח עיקרי על קרקעי: שטח עיקרי קומתי 375 מ"ר * 22 ק' = 8250 מ"ר.

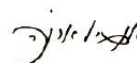
כמעט מחצית משטחי הבניין מוקדשים למערכות.

האם קיימת כוונה שהמגדל ישמש כמרחב מוגן ציבורי?


11. עמדתנו שיש לדחות את התכנית המוגשת, ולבחון חלופות למתחם.

12. נשמח להרחיב בדיון בהתנגדויות.

בברכה,

אדריכלית ארנה אנג'ל, יו"ר התאחדות האדריכלים 

אדריכל חיימי שניידר, יו"ר הוועדה המקצועית בהתאחדות האדריכלים

אדריכל דינאי אורנשטיין, יו"ר סניף ירושלים בהתאחדות האדריכלים 


הנני הח"מ, עו"ד אורי אלדר, מאשר בזאת כי ביום 20.03.2023 הופיעו בפני הגב' אורנה

אנג'ל נושאת ת.ז. 057787988 מר חיימי שניידר נושא ת.ז. 051323178 ומר דינאי

אורנשטיין נושא ת.ז. 040179129 ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי

הם צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה

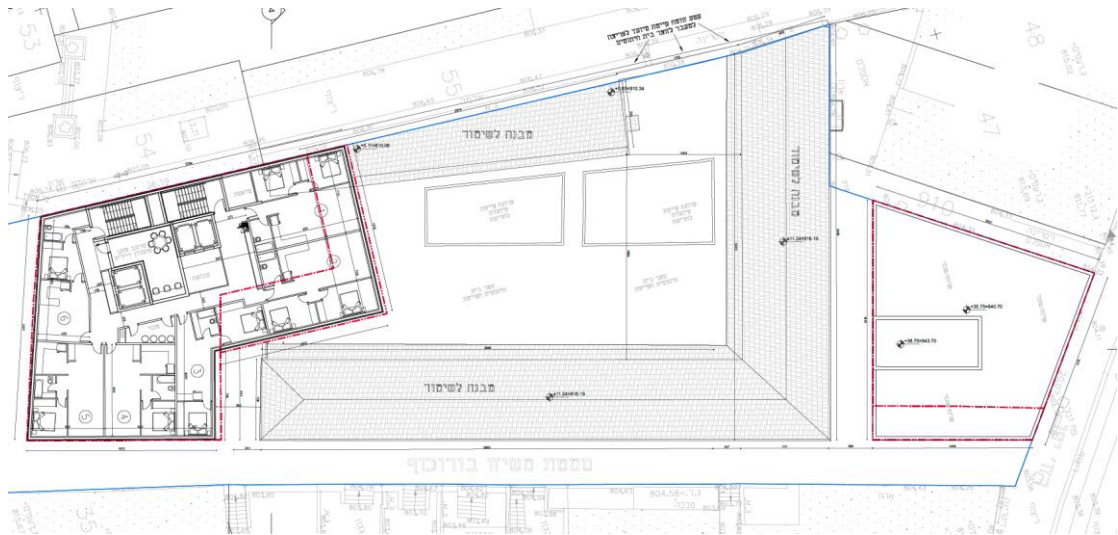
באמצעות היוועדות חזותית וחתמו עליה.


אורי אלדר, עו"ד
מ.ר. 84594

חתימת עו"ד



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל



התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

טל. 03-5188234 פקס. 03-5188235 דוא"ל. office@isra-arch.org.il המגדל 15, יפו ת.ד. 8201 מיקוד 61082