

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	30008
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית:	
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	לא רלוונטי
כתובת	שכונות קריית יובל וקריית מנחם

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
	<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, אבישי בר אושר, ענת ישראלי. <u>החלטה:</u> 1. הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבורים הפתוחים בשכונה. 2. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.
09/04/2024	

<u>ירדן</u> <u>מזרחי</u> חתימת מזכירת חתימת יו"ר הוועדה הוועדה תאריך החתימה: 10.4.24	
<u>החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, ענת ישראלי, קיריל פקטה, אדיר שוורץ, אילון ברנהרד.</u> <u>החלטה:</u> בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.08.23 מובא מסמך אחד זה שמטרתו סיכום וריכוז העקרונות שנקבעו במסגרת החלטות הוועדה השונות המוזכרות לעיל בהתייחס להיבטים הציבוריים: <u>מסמך אחד - סיכום וריכוז עקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה המחוזית:</u> 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית, המהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית, המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות זו מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. 2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת. 3. הוועדה מבהירה כי מטבעם הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, ועל בסיס התארגנות עצמאית של דיירי המבנים, תוך התמודדות עם האילוצים הנובעים מכך. בשל כך ומטבע הדברים התהליך כרוך במורכבות ובחוסר וודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, המחייבים היערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע. 4. בהמשך לאמור מליאת הוועדה המחוזית מקיימת מאז שנת 2021 הליך עדכון ובקרה	18/03/2024

של תכנית האב (אשר אומצה בשנת 2015), שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב.

5. הוועדה קיימה זה מכבר מספר דיונים בתכנית האב וקיבלה מספר החלטות בעניין זה בתאריכים 19.05.21, 13.07.21, 20.06.22, 26.12.22, 07.08.23, 11.9.2023. כלל ההחלטות המוזכרות וחומרי הרקע הנלווים מפורסמים באתר מינהל התכנון ("תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים').
6. יצוין כי ההליך מקודם בשיתוף הוועדה המקומית והגופים המקצועיים של עיריית ירושלים בהובלת מהנדס העיר, וכי מדובר בהליך בקרה שוטף אשר עתיד להמשיך ללוות את תהליכי ההתחדשות ברובע.
7. המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות.

א. תנאים להמשך קידום תכניות החל מיום 26.12.22:

8. בהמשך להערכות מימוש התכניות ברובע ועל מנת להבטיח את מימוש השלד הציבורי במקביל לקידום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית, קבעה הוועדה תנאים להמשך קידום תכניות ברובע החל מיום 26.12.22.

שימושים ציבוריים – מבני ציבור

9. **הפרשות מבונות:** יצוין כי בכל תכנית נבחן היקף ההפרשות המבונות לצרכי ציבור הנדרשות לתוספת יח"ד בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון מדיניות בעירייה או בהתאם להנחיית היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. כמו כן סבורה הוועדה כי יש לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס למבני המגורים.
10. **מבני ציבור:** הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה למפתח פרוגרמטי הנדרש להיקף זה הכולל 18 כיתות לימוד יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).
11. הוועדה תציין כי המעקב אחרי שלביות ה-1,000 יח"ד נעשה על ידי לשכת התכנון בהובלת מתכנן המחוז. יחידות הדיור הכלולות במעקב הינן יחידות הדיור המקודמות במסגרת תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות ברובע יובלים גנים לרבות תכניות הרק"ל. מידע בעניין יחידות דיור נוספות שמתאשרות במרחב יימסר ע"י הרשות המקומית במסגרת דיוני המעקב והבקרה.
12. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

מרחב ציבורי

13. כידוע, הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, בעל רשת רחובות שלד ציבורי ופריסת שימושים מרחבית שהתגבשו במהלך השנים. הוועדה תציין כי הליך ההתחדשות העירונית מציע הזדמנות גם לחידושו וחיזוקו של המרחב העירוני וזאת אגב חידוש מבני המגורים עצמם. בהמשך הוועדה בוחנת בכל תכנית את האפשרות להציע רכיבים עירוניים המשפרים את המרחב הציבורי – כיכרות ושטחים פתוחים לשהות ומשחק, שבילים ומעברים לשיפור הקישוריות וההליכיות, הרחבת דרכים לשם הרחבה והסדרה של מדרכות, יצירת מעברים מכניים המגדילים את הנגישות בשכונה בעלת טופוגרפיה משמעותית, וזאת בדגש על נגישות לצירי הרק"ל הנמצאים בחלק הגבוה של הרובע, ויצירת חזיתות פעילות כלפי המרחב הציבורי. בנוסף מחייבים היקפי הפיתוח גם את חידושם והעצמתם של מרחבים קיימים כדוגמת פארק אסבסטונים, עמק היובל ומרחבים ציבוריים קיימים אחרים.
14. בהמשך לאמור קבעה הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.
15. ציר מעליות ציבוריות לרק"ל אולסוונגר-הנטקה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.07.21: כחלק משיפור השלד הציבורי והנגישות לציר הרק"ל הוועדה החליטה על קידום אמצעי נגישות מכניים בציר מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). כן נקבע כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם 06, וכי הוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

תחבורה

16. במסגרת הליך הבקרה נערך עדכון לבדיקה התחבורתית וכן בחינה כוללת של ההיבטים התחבורתיים בחמשת חלקי הרובע (קריית יובל דרום, מרכז, מערב, קריית מנחם ועיר גנים), בדגש על שיפור ניידות הולכי הרגל בשכונה ונגישות לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה, שיש להם השפעה חיובית על הקטנת מספר הנסיעות בשכונה.
17. כמו כן קבעה הוועדה כי העירייה תציג תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה ויצירת מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. מנגנון המעקב חשוב במיוחד מאחר שברובע מוצעת הקמת מספר אמצעים מכניים לצורך סיוע להולכי רגל בהתגברות על פערי הגבהים. מדובר באמצעים מכניים כגון מעליות ודרגנועים ציבוריים, שאינם שגרתיים בנוף הציבורי בארץ בכלל ובירושלים בפרט.
18. בהמשך לאמור נקבע כי המלצות המסמך ועדכונו מעת לעת ע"י צוות הבקרה, יהוו בסיס להנחיות תכנון תחבורתי של תכניות שיקודמו בתחום שכונות יובלים גנים

בהתייחס להיבטים הבאים :

- 18.1 קביעת רוחב רצועת הדרך של הרחובות הנמצאים בתחום תכניות מפורטות תוך הבטחת רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.
- 18.2 קביעת חתך רוחב מומלץ בנספחי התנועה, וככל הניתן גם בתכניות הסדרי תנועה בשלב הביצוע.
- 18.3 קביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.
- 18.4 במקרים מסוימים, בהתאם לנסיבות הספציפיות, ייקבעו שלבי ביצוע המחייבים את התקנת האמצעים המכניים הנ"ל.
- 18.5 קביעת חזיתות מסחריות במקומות המוצעים במסמכים, אלא אם יתעוררו סיבות מיוחדות למניעת חזית מסחרית.
- 18.6 קביעת כללים והנחיות להסדרת מדרכות בהן קיימת בעיית עבירות.

ב. כללי

19. קביעת פקיעת תוקף לתכניות בהתאם להחלטה מיום 13.07.21: בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. יצוין כי ככלל, נקבעת פקיעת תוקף למשך של 7 שנים במתחמי פינוי בינוי. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.
20. הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים.
21. הוועדה מחליטה כי מסמך אחד זה יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

החלטה בעניין עדכון ובקרה תכנית אב יובלים גנים מרץ 24

1. בחודש דצמבר 2022 קיימה הוועדה דיון בקרה בתכנית האב, והחליטה כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו. הוועדה תציין כי מועד הדיון נדחה לחודש מרץ וזאת בשל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
2. בהמשך לאמור מובא העדכון בהתאם למידע שנמסר לוועדה על ידי לשכת התכנון ונציגי הוועדה המקומית.

מימוש תכנית האב

3. **קידום תכניות:** עד למועד כתיבת מסמך זה אושרו ברובע 24 תכניות התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-5,550 יח"ד. כמו כן מקודמות לעת הזו 31 תכניות הכוללות תוספת של כ-7,600 יח"ד, ואושרו או מקודמות עוד כ-10 תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל הצפויות להוסיף היקף של כ-600 יח"ד.
4. **מיזמים המצויים בשלב היתר בניה:** בהתאם לנתונים שנמסרו מעיריית ירושלים קיימים לעת הזו 17 מיזמי התחדשות עירונית בשלבי מימוש שונים, קרי בהליכים לקידום היתרי בניה או בשלבי ביצוע בפועל, הכוללים תוספת של כ-1,700 יח"ד אשר מועד האכלוס שלהם צפוי עד שנת 2028, וכ-2,000 יח"ד בחומש השני עד שנת 2033.
5. יצוין כי בהתאם הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה.
6. בהתייחס לשלבויות שנקבעה בחודש דצמבר 2022 בדבר מתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, הוועדה תציין כי מאז מועד זה ועד למועד כתיבת שורות אלה, ניתן תוקף לשש תכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת של 765 יח"ד, זאת בהתאם למעקב לשכת התכנון.
7. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי רשימת התכניות המאושרות והמקודמות כמפורט בעדכון זה, יצורפו להחלטה זו וכן יועלו לאתר "תכנון זמין" של מנהל התכנון, ראה תכנית - 'אב/ ים/גנים – יובלים'.

מבני ציבור

8. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו בקשות להיתרי בנייה עבור 18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור בהתאם למפתח הפרוגרמטי שהוצג הכולל 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).
9. הוועדה תציין כי בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים.
10. הוועדה תציין כי ביום 18.3.2024 הוצג באריכות ע"י צוות העירייה - עדכון של ההיתרים שניתנו לשימושים השונים וקידום סטטוטורי של שטחים למבני ציבור. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתיד.
11. בהתייחס לגודל השנתון הסטטיסטי, הוועדה תציין כי בהתאם לנתוני השנתון הסטטיסטי 2022, גודל שנתון החינוך בקריית יובל הוא 2.04%. עם זאת, הנחת העבודה של המחלקה למדיניות התכנון היא שנתון גדול יותר של 2.2%, המהווה הנחה על הצד הגבוה, שמשמעה הבטחת מענים ציבוריים לתרחיש אוכלוסייה גבוה יותר מזה הקיים

בפועל. כמו כן נמסר כי ממוצע מחושב של משק בית לפי השנתון הסטטיסטי הוא 3.16.

מרחב ציבורי

12. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.

13. בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס.

14. בדיון ביום 18.3.2024 הוצגה בפני הוועדה התקדמות נוספת בפיתוח שצ"פים ומעברים: פארק אטינגר – הסתיים ומתפקד. הרוגם – הסתיים ומתפקד. אסבסטונים – נכנסים לביצוע של שלב ג'. הוצג לחברים פארק האסבסטונים והרוגם (קרית מנחם) כפי שמתפקדים הלכה למעשה במרחב הקיים. השביל הצהוב – פארק ליניארי צר וארוך אשר פותח. הוועדה מברכת על ההתקדמות המשמעותית שהוצגה לחברי הוועדה באמצעות מצגות ותמונות מהשטח.

תנועה

15. התכנית האסטרטגית לתחבורה דרום - מערב ירושלים: הוועדה מודה לצתא"ל על הכנת הבדיקות וההמלצות להיבטים התחבורתיים של שכונות יובלים גנים, וקיבוצם למסמכים מקצועיים ועל ההצגה המפורטת שהוצגה בדיון. עם זאת, על עורכי המסמכים לאחד ולעדכן את המסמכים בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה שינתנו בנפרד. מודגש שאין באיחוד המסמכים כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליהן יש להתייחס ואותן יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע.

אחר

16. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלביות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22.

17. הוועדה מחליטה כי המסמך אחד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יוחנן ויצמן, שקמה סיג,

11/09/2023

קיריל פקטה, ישי טלאור, ליזה שיר.

החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.12.26 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתידי. 2. כמו כן הוצגה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס. 3. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלביות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22. 4. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בחודש ינואר 24 בדיון בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. 5. הוועדה קובעת כי החלטה זו והחומרים שהוצגו יועלו לאתר הוועדה.	
החלטה : 1. בהמשך להחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022, הוצגה בפני הוועדה השלמת הבדיקה התחבורתית שנערכה על ידי הצוות המקצועי מטעם עיריית ירושלים למתחמים הבאים : קריית	07/08/2023

יובל מערב (ממערב לרחוב הנטקה ומצפון לקריית מנחם), שכונת קריית מנחם, שכונת עיר גנים,

קריית יובל מזרח (ממזרח לרח' הנטקה ומצפון לרח' טהון) וקריית יובל דרום (מדרום לרחוב

טהון).

2. הוועדה מברכת את העירייה ואת צתא"ל על המשך הכנת התכנית התחבורתית האסטרטגית,

בהתאם למתווה שנקבע בהחלטות הוועדה הקודמות.

3. לאחר שמיעת עמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי מסמך התכנית האסטרטגית

לתחבורה ברובע, הכולל את השלמת ההתייחסות המפורטת למתחמים 10,08,07 בתכנית האב

מספקת לעת הזו לשם המשך קידום תכניות מפורטות ברובע, וכי יש לכלול את מסקנותיה

בתכנית העבודה התחבורתית לרובע.

4. הוועדה תציין כי בהחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022 נקבע כי תכנית העבודה התחבורתית

וכן הצעה למנגנון מעקב דינמי, הבוחן את התפקוד השוטף של מערכת התחבורה השכונתית

יוצגו עד ליום 23.06.30. עם זאת בהתאם למידע שנמסר מנציג מהנדס העיר תכנית העבודה

טרם הושלמה ותוצג בפני הוועדה בחודש ינואר 2024, בדיון בו יעדכנו הנציגים המקצועיים של

הוועדה המקומית את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות

מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. עוד נמסר ע"י נציג מהנדס העיר כי לצורך קידום פיתוח

הרובע מונתה מנהלת פרויקט מטעם העירייה.

5. בנוסף הוועדה קובעת כי תכנית העבודה תכלול את ההיבטים הבאים :

1.5. סקר מצב מדרכות, תוך דגש על רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל ללא הפרעות מכל סוג

והצעת אפשרויות שיפור והסדרה מדרכות ראויות המייצרות רשת שבילים ומדרכות

מפותחת המזמינה "הליכיות" בין מוקדי השכונה השונים, המגורים ותחנות התח"צ.

2.5. קביעת מעמדו של ציר קוליץ כציר מתע"ן, זאת בהתחשב באפשרויות חיבור

למערכת

הקיימת והמתוכננת.

3.5. בחינת הצורך בשינויים סטטוטוריים כגון הרחבת דרכים לשם מימוש נת"צים להעדפת

תח"צ ביציאה מדרכי השכונות לצירים המרכזיים.

4.5. בהמשך להמלצה לאיגום חניה לטובת תושבי רחוב האביבית, יש להסביר את היקף בעיית

החניה ברחוב אביבית, כמה חניות צריך לייצר באיגום החניות.

5.5. הוספת חתכי רחוב המציגים את הצורך בהרחבות לזכות דרך ברחובות הנדרשים לכך.

6.5. הוועדה סבורה שבתחום התחדשות עירונית הכולל עצימות בניה גבוהה, אין מקום

לרחובות משולבים כהנחיה מתחמית. לפיכך פתרון זה אינו צריך להיות בסל הפתרונות

וההמלצות. עם זאת אין בקביעה זו כדי למנוע תכנון רחוב משולב כפתרון במיקום ספציפי.

7.5. תכנון מפורט ולו"ז ביצוע של אמצעי תחבורה משלימים כגון מעליות, דרגנועים ושבילי

אופניים והולכי רגל המשפרים את גישת הולכי הרגל מרחבי הרובע אל תחנות הרק"ל.

6. כמו כן יש לאחד את מסמכי התכנית האסטרטגית למסמך אחד, בתיאום ובהנחיית לשכת

התכנון. מודגש שאין בעדכון המסמך כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר

שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליהן יש להתייחס ואותן

יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע.

7. הוועדה תציין כי בהחלטת ביניים מיום 21.07.13 נקבע כי יקבע בהוראות התכניות המפורטות

כי תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק

בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יח"ד מכוח התכנית המפורטת. הוועדה קובעת כי

בהתאם להמשך עבודת הבקרה ומאחר שבהחלטתה מיום 2.12.26 הוועדה קבעה שלביות ביצוע

למתן תוקף להמשך קידום תכניות ברובע, הוראה זו תבוטל ותוסר מהוראות תכניות שקודמו מאז 21.07.13 וטרם פורסמו למתן תוקף. 8. בהמשך לדיוני הוועדה בנוגע למעקב ובקרה של תכנית האב ומאחר שבמסגרת דיונים אלה התקבלו מספר החלטות, הוועדה מחליטה כי לשכת התכנון תערוך מסמך אחד, הכולל את כל העקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה, בהתייחס להיבטים הציבוריים שנדונו בהחלטות אלה. המסמך המאוחד יובא לדיון בוועדה, לשם אימוצו כעדכון המדיניות בתחום תכנית האב, לשם הבטחת המענה הציבורי הנדרש לתוספת הפיתוח בתחום תכנית האב. לאחר אימוץ המסמך על ידי הוועדה, הוא יפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון. 9. בהמשך לאמור, ובהמשך להחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה תמשיך בדיוני המעקב והבקרה של תכנית האב, ותשוב ותדון בנושא בדיון פומבי שיערך בחודש ינואר 2024.	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	08/05/2023
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	08/05/2023
	26/12/2022

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן (למעט, בעניין החלטה ציר הנסקה- הנרייטה סולד), אבי בן צור, מתן נחום, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, יעקב הלפרין, יוחנן ויצמן, יצחק רביץ, אבישי בר אושר.

החלטה:

הוועדה התרשמה כי עבודת המעקב והבקרה שנעשתה על ידי גורמי המקצוע בעיריית ירושלים היא עבודה מקצועית, מעמיקה ומפורטת, הכוללת הצעות לפתרונות לשם מתן מענה להיבטים הציבוריים הנובעים מההתחדשות העירונית ומתוספת הפיתוח והבינוי בשכונות יובלים גנים. בהתאם לכך, הוועדה מאמצת את המסקנות של גורמי המקצוע בעיריית ירושלים, ומחליטה על המשך קידום תכניות להתחדשות עירונית בשכונה, בכפוף למנגנון השלביות אשר יפורט להלן:

1. כפי שפורט בהחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויה בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

3. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקדם את ההתחדשות העירונית של מבני המגורים, בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, ותוך הבטחת היערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים הכרוכים בהגדלת הצפיפות העירונית ובתוספת תושבים למרחב.

4. בהמשך לאמור, ובהמשך להוראות תכנית האב יובלים גנים בנוגע לבחינת הצורך בעדכון ובבקרה של תכנית האב, החל בשנת 2020, קיימה הוועדה מספר דיונים לשם בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו ובחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב. במקביל, מהנדס העיר הקים בשנת 2020 צוות בקרה לבחינת ההיבטים האמורים, אשר פועל מאז ועד היום, ואשר עתיד להמשיך ללוות את תהליך ההתחדשות ברובע.

5. בהתאם להערכה עדכנית של צוות הבקרה היקף מימוש תוספת יח"ד הצפוי בשכונה עומד על כ-4,000 יח"ד בחומש הראשון (שנת 2022-2026) וכ-4,000 יח"ד בחומש השני (2027-2031). יצוין כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה.

מבני ציבור:

6. במסגרת הדיונים במליאת הוועדה הוצגה העבודה שנעשתה על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית בנוגע לתוספת מבני הציבור הדרושה לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ברובע. בין היתר, בדיון שהתקיים בחודש יולי 2021 הוצגה מסקנת צוות הבקרה כי קיים מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע, ובהמשך לכך בדיון שהתקיים בחודש יוני 2022 הציג צוות הבקרה ראייה כוללת של השטחים למבני ציבור ברובע, את הפרוגרמה הקיימת בהם, וכן מתווה לייעול

שטחים אלה באמצעים שונים, לשם מתן מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע. מסקנות צוות הבקרה שהוצגו לוועדה הן כי בכפוף ליישום תכנית העבודה, ניתן לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד ברובע וזאת על פני העשור הקרוב.

7. יצוין כי בהתאם לבדיקת לשכת התכנון, כיום מקודמות 18 תכניות להתחדשות עירונית, המצויות בשלבי קידום שונים, וכוללות תוספת של כ-4,550 יח"ד. בהנחת מימוש של 30%, המבוססת על כך שמדובר בתכנית שטרם אושרו או הופקדו, תכניות אלה צפויות להוסיף לרובע היקף של כ-1,400 יח"ד.

8. בהמשך לאמור ובהתאם להצעת הממונה על תכנון מבני הציבור בעיריית ירושלים, ועל מנת להבטיח את המענה הנדרש מבחינת מבני ציבור לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכניות המקודמות להתחדשות עירונית, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה:

9. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה ל-18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור, לרבות גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, ועוד, והכל בהתאם למפתח הפרוגרמתי שהוצג על ידי הממונה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

10. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

11. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

12. בהמשך להחלטה מיום 13.07.2021, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. הוועדה סבורה כי פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס מבני המגורים.

מרחב ציבורי:

13. בפני הוועדה הוצגה עבודת צוות הבקרה בהובלת אדריכל העיר, אשר התמקדה בשיפור התנועה במרחב בדגש על הליכתיות וכן פיתוח שצ"פים, מעברים ופארקים. במסגרת זו הוצגו לוועדה המרחבים הציבוריים המצויים כיום בביצוע, וכן תכנית עבודה למימוש מעברים ולפיתוח שצ"פים ופארק בחמש השנים הקרובות.

14. הוועדה התרשמה כי פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לעבודה שנעשתה, צפוי לשפר באופן משמעותי את המרחבים הציבוריים הפתוחים ברובע, תוך מתן מענה לצרכים הנובעים מתוספת הפיתוח ויחידות הדיור במסגרת ההתחדשות העירונית ברובע. הוועדה רשמה לפנייה כי הצפי להשלמת פיתוח פארק האסבסטונים ושלושה שצ"פים נוספים ברובע הוא בשנים 2023-2024. בהתייחס למעברים, הוועדה תציין כי הוצג לוועדה כי את רוב המעברים ניתן לממש באופן מיידי, וחלקם לא ניתן לממש כיום בטרם הסדרה סטטוטורית. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה:

15. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, הכוללת

פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.

16. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

תנועה

17. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13.07.21, נערכו עדכונים לבדיקה התחבורתית. עדכון ראשון בוצע לדרום קרית יובל והעדכון השני בוצע למתחם 06.

18. בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הבדיקה המעודכנת כללה התייחסות, בין השאר, למצבם הפיזי של הדרכים והרחובות בשכונה, לבחינת האפשרות לשינוי הסדרי התנועה, וכן המלצות לגבי הרחבת רחובות ובכלל, וזאת בין השאר לצורך ניצול יעיל יותר של רצועת הדרך הקיימת כיום, ושיפור הבטיחות והנוחות של תנועת הולכי רגל ותח"צ ברחובות השכונה.

19. במסגרת עדכון הבדיקה, פורטו המלצות לשיפור ההיבטים התחבורתיים במסגרת תכניות המקודמות בקרית יובל דרום (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מיוני 2022) ובמתחם 06 (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מנובמבר 2022), וזאת לצורך שיפור ניידות הולכי הרגל בתוך השכונה ובין השכונה לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה. עם זאת, הוועדה סבורה שיש לעדכן את חתכי הרוחב המוצעים, בהם רוחב המדרכה קטן מ-2.5 מ', כך שיובטח רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.

20. הוועדה סבורה שהשלמת הבדיקות וההתייחסות להיבטים התחבורתיים שנדרשו נותנת מענה מספק לעת הזו לצורך הפקדת תכניות במתחמים קרית יובל דרום ו-06 המקודמות בימים אלו בלשכת התכנון המחוזית. כתנאי להפקדה בפועל, תיבדק ע"י לשכת התכנון התאמת כל תכנית להמלצות, וככל שיש בכך צורך התכנית תעודכן.

21. הוועדה קוראת לעירייה להציג בפניה תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה. על תכנית העבודה להתבסס על הבדיקות והמסקנות כאמור בבדיקה, ולכלול לוי"ז לתחילת וסוף ביצוע הפרויקטים השונים הכלולים בתכנית העבודה. הוועדה קובעת כי תכנית העבודה תוצג למליאת הוועדה עד ליום 30.06.2023. הוועדה סבורה שפרק זמן זה מספיק להכנת תכנית העבודה, וצפוי להותיר פרק זמן מספק לביצוע השיפור הנדרש בהתאם לתכנית העבודה עד לאכלוס ראשון בתכניות המקודמות בשכונה.

22. בקשר לתכנית העבודה, הוועדה מפנה את תשומת לב העירייה במיוחד לממצאים של הסעיף העוסק בסקר המדרכות בשכונה, המראה הליכתיות ירודה בשכונה, כמויות גבוהות של מכשולים, במיוחד רכבים חונים, ברוב המדרכות בשכונה.

23. כאמור בהחלטה מתאריך 13.07.2021, הוועדה סבורה שקיים צורך בעדכון תדיר של מצב התשתית התחבורתית בשכונה לרבות ביצוע השיפורים כפי שהומלצו בדו"ח השלמת הבדיקה. כנגזר מכך נדרש עדכון מעת לעת של תכנית העבודה לביצוע התשתית התחבורתית בשכונה. כמו כן נדרשת בחינת יעילות המערכת התחבורתית בכללותה והפרויקטים התחבורתיים הספציפיים שיבוצעו כחלק ממימוש התכניות.

24. לצורך כך, הוועדה קוראת לעירייה לפתח בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. בדיקה זו תלווה במסקנות אופרטיביות לביצוע השיפורים הנדרשים בשלב הפיתוח. ככל

שיהיה בכך צורך, יכללו השיפורים גם הכנת וקידום טכניות סטטוטוריות משלימות.

25. הוועדה סבורה שחשיבות מנגנון מעקב כאמור, הינה מעבר לחשיבות השכונתית. זאת מאחר שמיזמי נגישות והתגברות על פערי גבהים דומים, מקודמים בשכונות נוספות ברחבי העיר.

26. הוועדה קוראת לעירייה להשלים בהקדם את הבדיקות המפורטות גם לשאר מתחמי הרובע (מתחמים 7, 8 ו-10 בתכנית האב). הבדיקה תוצג למליאת הוועדה המחוזית בהקדם האפשרי, ותהווה תנאי למתן תוקף לתכניות בחלקים האחרים של הרובע.

27. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש טכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

אחר

28. הוועדה קובעת כי החלטה זו תועלה לאתר מנהל התכנון ותהווה השלמה למסמכי תכנית האב.

29. הוועדה מברכת על העבודה המקצועית של צוות הבקרה, לרבות היועצים החיצוניים. בהקשר זה, ובהתייחס לטענות שהועלו בעניין מסמך הפרוגרמה שנערך על ידי צוות הבקרה, הוועדה תציין כי המסמך הופץ לכל חברי הוועדה, והוועדה מקבלת את עמדת הממונה על תכנון מבני ציבור בעירייה, כי מסמך זה מצוי עדיין בתהליך עבודה, ומהווה בסיס להמשך עבודת הצוות. בהמשך לכך, הוועדה רשמה לפנייה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת למעקב אחר המענה הציבורי ברובע, בשיתוף פעולה עם המנהלים הקהילתיים.

30. הוועדה תציין כי במהלך הדיון נטען כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18(ז) בעניין החלטת הוועדה המקומית בנוגע לעדכון תכנית האב. הוועדה תבהיר בהקשר זה כי החלטה זו מבוססת על הדיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית ועל המידע שנמסר במסגרת דיונים אלה על ידי הצוות המקצועי של עיריית ירושלים, תוך הפעלת שיקול דעת על ידי מליאת הוועדה.

31. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה, בחודש ינואר 2024, בהתאם למפורט בהחלטה זו. במסגרת דיון זה תובהר גם סוגיית גודל שנתון ביחס לנתוני הלמ"ס.

החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד

32. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום טכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם טכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

33. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה

במרחב. 35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.	
ירד מסדר היום	19/12/2022
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, ענת ישראלי, דנית שקד, ישי טלאור, אליעזר ראוכברגר, יוחנן וייצמן, חיים כהן, איילון ברנהרד. החלטה: לשוב ולדון.	28/11/2022
הוועדה לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה המרחב הציבורי והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות: הוועדה התרשמה כי החומר שהוצג בפניה מציע פתרונות של ממש אם עם זאת בגלל אופי התכנית מורכבות וטווח הזמן הוועדה מבקשת להמשיך ולקיים מעקב אחר ביצוע התכנית. היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה. לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה. היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום. בכל תכנית המקודמת להתחדשות עירונית יש להציע טיפול במרחב הציבורי בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הוועדה, הם באמצעות הרחבת כבישים במקומות הנדרשים לכך והן באמצעות יצירת שבילים וחיבורים בהתאם למפה שהוצגה המשפרת את המרחב הציבורי. יש להכין בתיאום עם מהנדס העיר שלביות ביצוע שתקבע את הדרישות הפרוגרמטיות לצורכי ציבור הקושרת בין היתרי בניה ליחידות דיור לביצוע בפועל של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לביקושים. במסגרת כל תכנית שנמצאת בתהליך וטרם קיבלה תוקף יש לבחון את ההתאמה	23/11/2022

למרחב הציבורי שהוצג בתכניות הפיתוח הכלליות, נספח התנועה ונספח ההלכיות ולתקן בהתאם ולקבוע תנאים להיתרי בניה לעניין שלביות הביצוע שבטבלה הכללית. לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני . לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמאטיים מספקים. לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבורים כפי שהוצג לוועדה במצגת בדיון (מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש). מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, עמליה אברמוביץ, אורלי זיו, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, אבי בן צור, מתן נחום, דורון לביא, אילון ברנהרד. החלטה : הוועדה מברכת על העבודה המקצועית שנעשתה בנושא המרחב הציבורי ברובע יובלים גנים. הוועדה מחליטה כי העבודה שנעשתה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה, לרבות פירוט הנתונים ולוחות הזמנים הצפויים לביצוע של ההיבטים השונים. הוועדה תשוב ותדון בנושא בדיון נוסף בחודש יולי. בהמשך לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף בנושא טרם הדיון הנוסף בוועדה המחוזית.	20/06/2022
	02/05/2022
ירד מסדר היום	28/03/2022
חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, דורון לביא, לירון דין, אליעזר ראוכברגר, עופר ברקוביץ/ יוחנן וייצמן, חיים כהן, טליה שוסברגר, עמליה אברמוביץ, אילון ברנהרד.	13/07/2021

החלטה:

1. בפתח החלטה זו הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון הארצית, בהתאם להחלטות הממשלה בנושא, ובהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה ותכניות המתאר הארציות השונות.
2. הוועדה תבהיר כי מדיניות התכנון מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.
3. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלווים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.
4. ההתחדשות העירונית מונחת גם בבסיס מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, ותכנית המתאר ירושלים 2000, המתווה את מדיניות התכנון לעיר.
5. בהמשך לעקרונות תכנית המתאר 2000, הוכנה תכנית האב לרובע יובלים-גנים, המייצרת מסגרת כוללת ומתווה איכותי להתחדשות הרובע.
6. יצוין כי תכנית האב הוכנה בשנים 2010-2015 תוך הליך שיתוף ציבור נרחב, אומצה על ידי מליאת הוועדה בשנת 2015 ומשמשת מאז כמדיניות התכנון ברובע.
7. במסגרת החלטתה בדבר אימוץ תכנית האב, קבעה הוועדה כי בחלוף כארבע שנים יתקיים דיון עדכון ובקרה לצורך בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו, בחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, ולשם קבלת החלטה בדבר הצורך לערוך שינויים בתכנית האב.
8. לאחר עיכוב מסוים ביחס למועד שנקבע, קיימה מליאת הוועדה דיון עדכון ובקרה ביום 19.05.2021.
9. במסגרת הדיון הוצגה בפני מליאת הוועדה סקירה מקיפה של מכלול ההיבטים התכנוניים הקשורים בתכנית האב ובמימושה במרחב, וזאת הן על ידי לשכת התכנון והן על ידי צוות בקרה מטעם עיריית ירושלים.
10. בנוסף, נשמעה במהלך הדיון עמדת נציגי המנהלים הקהילתיים, המהווים שותף חשוב בקידום התחדשות המרחב, בקידום שיתוף הציבור בתהליך ההתחדשות, ובהבאת נקודת המבט של תושבי הרובע לתהליך זה.
11. לאחר בחינת מכלול הנתונים שהוצגו, שמיעת עמדת מהנדס העיר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, ולאור החשיבות שהוועדה רואה בהמשך קידום ההתחדשות העירונית ברובע, הוועדה מחליטה על המשך קידום תכניות במרחב בהתאם לתכנית האב ובכפוף למפורט להלן:

מימוש תכנית האב

12. כפי שפורט לעיל, תכנית האב יצרה מסגרת תכנונית כוללת לבחינת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במתחמים השונים, וזאת במקביל לעקרונות מנחים

לתכנון השלד הציבורי של הרובע. בהקשר זה נקבעו עקרונות תכנון לקידום השטחים למבני ציבור ברובע ולמתן מענה תנועתי לתוספת יח"ד, כמו גם התווית השלד הירוק של הרובע הכולל שדרות ראשיות, הדגשה של "ציר הרכסים" כציר ירוק ומוטה הליכה הקושר את חלקי הרובע השונים, והדגשת העמקים והוואדיות המהווים את מרבית השטחים הפתוחים ברובע.

13. בהתייחס להיקף תוספת יח"ד הצפויה, נקבע במועד הכנת תכנית האב (שנת 2010) יעד לתוספת של כ-7,500 יח"ד לרובע לשנת 2030, עד לסך כולל של 17,570 יח"ד.

14. בהתאם לסקירה שהוצגה במהלך הדיון, נכון למועד זה אושרו ברובע 16 תכניות לפינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-3,900 יח"ד. בנוסף, קיימות שלוש תכניות, המצויות בשלבי תכנון מתקדמים, המציעות תוספת של כ-1,104 יח"ד וכן 16 תכניות, המצויות בשלבי תכנון ראשוניים, המציעות תוספת של כ-4,360 יח"ד. בהתאם לנתונים אלה, מאז אימוץ תכנית האב קודמו 35 תכניות לפינוי בינוי, המצויות בשלבים שונים כאמור, המציעות תוספת של כ-9,341 יח"ד.

15. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תכנית האב הניעה תהליך ראוי של תכנון להתחדשות עירונית למבנים רבים ברובע, הגם שמימוש תהליך זה בדמות הריסת המבנים הקיימים והקמת חדשים תחתם מצוי בראשיתו בלבד. בהקשר זה יצוין כי כל המתחמים אשר סומנו בתכנית האב כנדרשים להתחדשות מעמיקה ("האדומים"), למעט מתחם אחד (קולומביה 8-10), כלולים בתכניות אשר אושרו או מצויות בשלבי תכנון מתקדמים.

16. כן הוצגו תכניות אחרות ברובע, שאינן מציעות התחדשות בדרך של פינוי בינוי, במסגרתן אושרו או מקודמת תוספת של כ-1,440 יח"ד. בנוסף, הוצגו בקשות להיתרים המציעות חיזוק מבנים ותוספות מכוח תמ"א 38, הכוללות תוספת של כ-400 יח"ד בהנחת מימוש של 70%.

17. על אף הקידום המשמעותי של תכניות בתחום תכנית האב, הליך מימוש התכניות מצוי אך בראשיתו. בהקשר זה יצוין כי תהליכי המימוש של התכניות לפינוי בינוי הינם מורכבים ותלויים בין היתר בהסכמת כלל דיירי המתחם, הסכמה שאינה קיימת במלואה בשלב קידום התכנית.

18. בשל כך, עד למועד זה מקודמים היתרים למתחמי פינוי בינוי ספורים בלבד. בהתאם למידע שנמסר במסגרת הדיון, ההיתרים המקודמים כיום ברובע מכוח תכניות מאושרות לפינוי בינוי כוללים תוספת של כ-520 יח"ד בלבד. בהמשך לאמור, קיימת סבירות גבוהה כי תכניות מאושרות או כאלה המצויות בתהליך ימומשו באופן חלקי בלבד. יצוין כי לעת הזו מקודמת גם בניה או היתרים לתוספת של כ-700 יח"ד, וזאת מכוח תכניות שאינן לפינוי בינוי.

19. בהתאם להערכת לשכת התכנון, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים, היקף המימושים הצפוי של התכניות לפינוי בינוי הינו כדלקמן: תכניות מאושרות שמקודם מכוחן היתר בניה - 100% מימוש, תכניות מאושרות שטרם מקודם מכוחן היתר בניה - 60% מימוש, תכניות המצויות בהליך תכנון מתקדם - 30% מימוש, תכניות המצויות בשלבים ראשוניים של הליך תכנון - 20% מימוש.

20. בהתאם להערכה האמורה, ובהתאם להערכה של צוות הבקרה של עיריית ירושלים, סה"כ תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד שנת 2040 עומדת על כ-3,734 יח"ד באמצעות מימוש של תכניות לפינוי בינוי, כ-1,440 יח"ד באמצעות מימוש של תכנית שאינן לפינוי בינוי, וכ-401 יח"ד באמצעות היתרים מכוח תמ"א 38.

21. בהתאם לאמור, תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד לשנת 2040 כוללת בסה"כ תוספת של כ-5,575 יח"ד, עד לסך כולל של כ-17,500 יח"ד ברובע. כפי שנמסר במסגרת הדיון, הערכת צוות הבקרה היא כי היקפי המימוש יעמדו בממוצע

על כ-1,400 יח"ד בכל אחד מארבעת החומשים, עד לשנת 2040.

22. לסיכום חלק זה, הוועדה תציין כי הגם שהיקף תוספת יחידות הדיור המוערך תואם את היעד שנקבע בתכנית האב, הרי שתהליכי התכנון ותהליכי המימוש מתמשכים על פני תקופה ארוכה יותר מזו שהוערכה בתכנית האב. בהתאם לנתונים אלה, הצפי להשלמת היעד שנקבע בתכנית האב צפוי להידחות בפרק זמן של למעלה מעשור.

הבינוי

23. בפני הוועדה הוצגו הדמיות הממחישות את הבינוי המצטבר ברובע, בהתאם לתכניות אשר אושרו ואשר מצויות בהליכי תכנון. הוועדה תציין כי הדמיות אלה עולות בקנה אחד עם ההדמיות שהוצגו בעת אימוץ תכנית האב, והן מציגות הלכה למעשה את ציפוף הרקמה הבנויה ברובע בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב.

24. כן הוצג בפני הוועדה ניתוח מקיף של כלל הבינוי בתכניות שאושרו או מקודמות ברובע, ממנו עולה כי במרבית התכניות המציעות בינוי בינוי, מוצע שילוב של בניה גבוהה עם בנייה שאינה גבוהה, וכי מרבית המבנים המוצעים בתכניות אינם מבנים גבוהים בהתאם להגדרות תכנית המתאר 2000.

25. בהקשר זה הוצג בפני הוועדה כי מנהל התכנון, בשיתוף משרד המשפטים, מקדמים תהליך להסדרת היבטים של תחזוקת מבנים גבוהים, לרבות הסדרת פעילות חברות תחזוקה. הוועדה תציין כי נושא תחזוקת מבנים גבוהים עולה באופן תדיר במסגרת קידום תכניות הכוללות בניה גבוהה. הוועדה סבורה כי השלמת עבודה זו והסדרתה בחקיקה תיתן את המענה הראוי לנושא זה.

26. עוד צוין כי הבינוי בתכניות נבחן תוך מתן דגש לאיכות מפלס הקרקע של הבינוי והממשק שלו עם המרחב הציבורי. מן הדוגמאות שהוצגו עולה כי תכניות להתחדשות עירונית מציעות שדרוג של הרקמה הבנויה במפלס הקרקע, שיפור של איכות הרחוב והחוויה האנושית לאורכו, ויצירת מעברים וקישורים רגליים חדשים (בחלקם מכניים). בנוסף, עולה כי התכניות האמורות מציעות עירוב שימושי מסחר ומגורים, יחד עם שימושים ציבוריים, אשר יש בהם כדי להעשיר את איכות החיים העירונית, להגדיל את המענים השונים לתושבים במרחק הליכה, לצמצם את הנסועה ברכב ולאפשר קיום יחסי גומלין מעשירים בין שימושים אלה.

27. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי התכניות להתחדשות עירונית המקודמות במרחב מציעות ערך מוסף, הכולל שדרוג של הרקמה הבנויה והמרחב הציבורי, וזאת מעבר לחידוש המבנים, התאמתם לתקני דיור עדכניים ותוספת יחידות הדיור.

28. הוועדה בחנה את עמדת מהנדס העיר לעדכן את מדיניות הבינוי ביחס למתחמים הכתומים ברובע, ולאפשר בהם בחינה בתכנית מפורטת של בינוי מעל 12 קומות, ללא הגדלה של צפיפות יח"ד וזאת על מנת לצמצם את תכסית הבינוי ולאפשר הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.

29. כפי שהוצג בדיון, המבנים שסומנו בקטגוריית "הכתומים" הינם בעלי שונות רבה, וכוללים מבני שיכון בגבהים שונים ובתצורות בינוי שונות. בנוסף, קיימת שונות רבה בצפיפות במצב הקיים במתחמים אלה, ובמאפיינים הטופוגרפיים והמקומיים של כל מתחם. כן שונה מיקומם ברובע בהתייחס לקרבה למוקדים שכונתיים, לצירים ראשיים ולצירי הרכבת הקלה.

30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאונה גבוהה, בתכסית מצומצמת, וזאת

בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

31. עוד קובעת הוועדה כי בארבעת המגרשים בתחילת רחוב אורוגוואי (חלקות 132, 8, 161, 160), המסומנים בתכנית האב כמתחמים "כחולים", תתאפשר בחינה של תכניות המציעות הריסה של המבנים הקיימים, ובנייה חדשה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 2000, הכוללת מבנים בגובה של שש קומות, בהיקף בניוי של עד 240% מרבי, ובנוסף שטחי בנייה לחזית מסחרית כלפי הרחוב. הוועדה תציין כי מדובר במגרשים המייצרים את דופן הרחוב הפונה כלפי המרכז המסחרי, שהוא מוקד שכונתי משמעותי, המהווה את אחד הפנים של הרובע ומרכז פעילות אינטנסיבית ומגוון שימושים לאורכו. במצב הקיים, מגרשים אלה משלבים שימושים מסחריים פעילים בחזית כלפי הרחוב, אך בצורה שאינה מוסדרת ואינה מיטבית. הוועדה סבורה כי הגדלה מתונה של היקף הבינוי במגרשים אלה תואמת את ההקשר העירוני שלהם ועשויה להניע תהליך התחדשות של הריסה ובנייה שיאפשר יצירת דופן עירונית ראויה, שיפור של המרחב הציבורי ושילוב מיטבי של שימושי המסחר הקיימים, באופן שהינו עדיף על מתווה של תוספות והרחבות בינוי. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן הרחבת זכות הדרך וקביעת קו בניין 0 לשימושי המסחר.

השלד הציבורי

32. הוועדה תציין כי ככלל, במסגרת הליך תכנוני להקמת שכונה חדשה על קרקע פנויה, מוצעות מלוא ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור השונים, לרבות יצירה של שלד תנועתי בעל כושר נשיאה התואם את היקף השכונה וסביבתה, וכן קביעת שלביות ביצוע המבטיחה את המענה הציבורי הנדרש בד בבד עם מימוש הבינוי למגורים.

33. בשונה מהאמור, הליך התחדשות עירונית ברקמה עירונית קיימת, הגם שהוא תהליך תכנוני נכון וראוי, כרוך במורכבות ובאי וודאות, המצריכים התייחסות והיערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.

34. כפי שהוצג בעת הדיון, תכניות להתחדשות עירונית כוללות הפרשות מבונות לצרכי ציבור, וזאת כפתרון המותאם לתכניות אלה, לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ויחידות הדיור המוצעות בהן, ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, היא הגורם המקצועי האמון על נושא זה. כך הוצג כי ב-16 תכניות אשר אושרו ברובע נקבעה הפרשה מבונה עבור 34 גני ילדים ומעונות יום, וכן כ-10,000 מ"ר לשימושי תרבות, רווחה, בריאות, קהילה, דת וכיו"ב. הוועדה סבורה כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור נותנות מענה ציבורי ראוי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית בהיבטים שפורטו לעיל, וזאת כמובן בכפוף למימוש התכנית לפינוי בינוי.

35. עם זאת, התוספת המצטברת של יחידות הדיור המוצעות בתכניות השונות, דורשת גם תוספת של בתי ספר, אשר קיים קושי יחסי לשלבם כהפרשה מבונה במסגרת התכניות המציעות התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

36. כפי שהוצג בדיון על ידי צוות הבקרה, אשר בחן את מצאי השטחים הציבוריים ברובע בראייה כוללת, קיים כיום מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע. עם זאת זוהה מחסור פוטנציאלי בחומש הראשון (עד שנת 2025) של מענה נגיש לחמש עד שבע כיתות גן ומעון באזור רחוב טהון. עוד הוצג כי בכפוף להיערכות העירייה בהתאם להמלצות צוות הבקרה, ניתן יהיה לתת מענה לתוספת של 4,000 יח"ד עד החומש השלישי (עד שנת 2035).

37. צוות הבקרה ציין בהיבט זה כי נדרשת היערכות הכוללת קידום עירוב שימושים וייעול השימוש במגרשים למוסדות ציבור, העצמתם ויצירת מוקדי שירות עירוניים וכן שיפור הניידות הפנים שכונתית למבני הציבור וחזוקת הקישוריות לרק"ל.

38. הוועדה סבורה כי מסקנות אלה מצביעות על האפשרות לתת מענה שוטף לצרכי הציבור, בכפוף לביצוע הפעולות האמורות. עם זאת, ובהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, הוועדה רואה חשיבות בקביעת מנגנון אשר יבטיח ביצוע פעולות אלה במקביל למימוש תכניות להתחדשות עירונית ברובע, על בסיס נקודת מבט כוללת. הוועדה סבורה כי בשל מורכבות תהליך ההתחדשות וחוסר הוודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, נדרשת התייחסות המבוססת על ראייה כוללת של הרובע ושל מכלול התכניות וההיתרים, אשר תבטיח את המענה הציבורי הנדרש, הן מבחינת מבני ציבור והן מבחינת השלד הציבורי ברובע, בשלבי המימוש של התכניות השונות ברחבי הרובע.

39. נוכח האמור לעיל, הוועדה קובעת כמפורט להלן :

40. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים למליאת הוועדה המחוזית ראייה כוללת של כל השטחים הציבוריים הקיימים ברובע, אשר תכלול את כל השטחים המיועדים למבני ציבור ברובע, את השימושים המאושרים והיקף והזכויות המאושרות בכל השטחים האמורים, ומתווה לשיפור הניצול של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, באמצעים שונים, לרבות תוספת שטחי בנייה ושימושים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה הכוללת, קביעת הוראות המבטיחות מימוש מטבי של השימושים ושטחי הבנייה, וקביעת סדרי עדיפויות למימוש שטחי הציבור בהתייחס לקצב מימוש התכניות ברובע.

41. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים לוועדה המחוזית מתווה לתכנון השלד הציבורי של הרובע אשר יכלול בין היתר :

41.1. סקר מצב המדרכות אשר יבחן בין היתר את רוחב המעבר הפנוי, מכשולים שונים לאורך המדרכות ואופן פתרון הבעיות שיתגלו בסקר.

41.2. הסדרת חניות ומדרכות ובחינה של הסדרי תנועה חדשים לרבות הפיכת רחובות לחד סטריים ליצירת חתך רחוב מוטה הולכי רגל, הרחבת וחידוש מדרכות, ונטיעת עצים.

41.3. מיפוי חיזוק ויצירה של צירי הליכה, תכנון וביצוע דרגנועים להגדלת נגישות תושבי הרובע לצירי הרק"ל.

41.4. תכנון ופיתוח של שצ"פים.

41.5. המתווה יכלול סדרי עדיפויות לפיתוח בפועל, בהתאם למימוש התכניות במרחב, לרבות רשימת פרויקטים למימוש מיידי.

42. כן תוצג בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו בפני מליאת הוועדה סקירה של ההיבטים הציבוריים אשר קודמו ברובע במהלך השנה.

43. בנוסף, הוועדה קובעת כי כל תכנית מפורטת שתוגש ברובע, תלווה בחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, בנוגע לצרכים הפרוגרמטיים אשר ניתן לתת להם מענה במסגרתה, תוך מתן דגש לשילוב שימושים ציבוריים מבונים במבנים המוצעים בתכנית. חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון תכלול התייחסות למבני ציבור קיימים בתחום התכנית ולמתן מענה לצרכים הקיימים במסגרת התכנית המוצעת, לרבות בתקופת הבנייה.

44. בהתייחס לצרכים הציבוריים אשר לא ניתן לתת להם מענה באמצעות הפרשות מבונות במסגרת התכניות המפורטות, ונוכח המורכבות הנובעת מקצב מימוש התכניות להתחדשות עירונית ופיזורן ברחבי הרובע, יקבע בהוראות התכניות המפורטות כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדור מכוון התכנית.

45. בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.

46. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי מהנדס העיר ימסור עדכון על התקדמות הבחינה הכוללת, הן בהיבטים של מבני ציבור והן בהיבטים של השלד הציבורי, בתוך ארבעה חודשים ממועד החלטה זו. לאחר האמור, מליאת הוועדה תקיים דיון נוסף בנושא בתוך פרק זמן של שמונה חודשים, במסגרתו, בין היתר, יקבע מנגנון מעודכן להבטחת המענה הציבורי הנובע מתוספת יחידות הדיוור ברובע, וזאת על בסיס העבודה שתוצג כאמור על ידי עיריית ירושלים. הוועדה מבהירה כי עד לקיום הדיון כאמור בעוד שמונה חודשים, תוגבל תוספת יחידות הדיוור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2000 יחידות דיור בלבד.

תנועה

47. הוועדה תציין כי רובע יובלים גנים עתיד להיות משורת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית, וזאת לאור השלמת הקו האדום של הרכבת הקלה הצפוי לפעול עד הדסה עין כרם בשנת 2023, ולאור קידום התכנית לקו הסגול אשר ייתן שרות לתושבים בחלק המרכזי והדרום מזרחי של הרובע, ויגדיל את נגישות התושבים למוקדים כדוגמת אזור מלחה ותלפיות. יצוין כי הפרויקטים המשלימים כמפורט בהמשך, המסייעים לרצף ההליכתיות תוך התגברות על פערי גבהים, הינם הכרחיים ליצירת הליכתיות נוחה ושיפור הנגישות לתח"צ, ולפיתוח מוצלח של השכונות מבחינת רמת השירות התחבורתית ולפיכך גם לאיכות החיים בשכונות בכלל.

48. בפני הוועדה הוצג כי נערך בה"ת למרחב אשר הביא בחשבון תוספת של 5,200 יח"ד בשנת היעד 2040. הבה"ת מעודכן לאוגוסט 2019. הבה"ת בחן מכלול היבטים תחבורתיים של השכונות הנבדקות. נסקר המצב הקיים ונותח המצב העתידי באמצעות מודל. הבה"ת הציע מגוון שיפורים תחבורתיים לצורך מתן מגוון אפשרויות תחבורה בתוך השכונות, ביניהן ובין השכונות לשאר חלקי העיר. הכל כדי לספק רמת שירות טובה של תחבורה לדיירי ומבקרי השכונות.

49. עפ"י מסקנות הבה"ת, ביצוע השיפורים המוצעים בו, בשלבי הביצוע השונים של השכונות, יאפשרו תפקוד סביר של מערכת התחבורה גם בשעות השיא. בעניין זה תפקוד סביר משמעו רמת שירות e ומעלה בצמתים שנבדקו.

50. השיפורים המוצעים בבה"ת עוסקים בתחבורה ציבורית, הליכתיות, אמצעים מכניים העוזרים בהתגברות על פערי גבהים עבור הולכי רגל ושיפורי תשתיות עבור כלי רכב. חלק מההמלצות מתייחסות לפרויקטים מוכרים המבוצעים בפועל, כגון הארכת הקו האדום עד הדסה עין כרם (עתיד להפתח לתנועה בשנת 2023) ומנהרת אורה. חלק אחר עוסק בשיפורי צמתים ובשיפור תשתית ההליכתיות כאמור לעיל, באמצעות מערכות מכניות שעדיין לא קיימות במרחבים הציבוריים בירושלים.

51. עורכי הבה"ת מודעים לדינמיות הנדרשת לאורך זמן בפיתוח התשתית התחבורתית ובהתאמתה לפיתוח הבינוי, הן מבחינת היקף הבינוי בפועל, ולפיכך גם היקף התושבים והמועסקים בשכונות, והן מבחינת מיקום הפיתוח ונתוני רקע נוספים. לכן נקבע בבה"ת שיש צורך לעדכן מעת לעת ולקבוע פרויקטים תחבורתיים נוספים בהתאם לדרישות שיעלו.

52. על כן קובעת הוועדה כי עיריית ירושלים תערוך עדכון לבה"ת ותציג את מסקנותיו בפני הוועדה המחוזית וזאת בתוך שנה ממועד החלטה זו, וכן יוצגו בפני הוועדה המתווה לביצוע השיפורים הנדרשים בהתאם למסקנות הבה"ת.

53. הוועדה תציין כי מאז עריכת הבה"ת לא אירעו שינויים מהותיים מבחינה תחבורתית המחייבים את עדכונם בעת הזו. לא אוכלסו יח"ד חדשות במספר משמעותי, לא נערכו שינויים גדולים במערכת התחבורה, לא נבנו מערכות מכניות תומכות הליכתיות ולא נבנו מוקדי משיכה משמעותיים אחרים בשכונות אלו.

54. עם זאת, יש לציין שעל אף שהב"ת עוסק בפתרונות ברמת המיקרו, כגון מיקום ספציפי של דרגנועים, הוא אינו מהווה תחליף לבדיקות תחבורתיות של התכניות המפורטות, אם כי הבדיקות של התכניות המפורטות צריכות להיות מקומיות ולא מערכתיות. זאת מאחר שניתן לבדוק תכנית מפורטת מההיבט התחבורתי רק כאשר קיים תכנון מפורט.

מתחם 06 הנטקה ומטה – אגן עין כרם

55. הוועדה תציין כי מתחם זה המצוי בדופן המערבית של הרובע לאורך רחוב הנטקה וצופה בחלקו אל פני הכפר עין כרם והרי מערב ירושלים, כולל חלק משמעותי מסך המבנים הנדרשים להתחדשות מעמיקה ברובע ("האדומים" לצד חלק מה"כתומים"), המאופיינים בבינוי מאסיבי קיים ותנאי דיור שאינם מיטביים.

56. תכנית האב נתנה התייחסות מורחבת למתחם זה, וזאת לנוכח היקף תוספת יח"ד העתידי לאור היקף הבינוי הקיים ומצבו, ועל רקע הקונפליקט המובנה בין הצורך בהתחדשות המתחמים האדומים והכתומים ובין רגישות המתחם בהיבט החזותי כחלק מהנוף הניבט מכיוון מערב אל העיר וחלק מאגן עין כרם.

57. לאור האמור קבעה תכנית האב בין היתר כי "...בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור... וכי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן."

58. הוועדה תציין כי המתחם משיק לפולגון אשר סומן בתכנית המתאר 2000 כמיועד לפיתוח עירוני באזור המוסד כרמית. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר אימוץ תכנית האב, פולגון כרמית הוצא מתחום תכנית האב. יצוין כי בשנת 2020 הוגשה תכנית לפיתוח עירוני למתחם כרמית והיא מצויה בהליכי הבדיקה התכנונית בלשכת התכנון ובאגף התכנון בעיריית ירושלים.

59. הוועדה תציין כי תכנית לפינוי בינוי שני מבנים ברחוב קלנר אושרה בשנת 2020 ויתר המבנים "האדומים" במתחם, וכן המבנים ברחוב הנטקה 78-84, כלולים בתכניות שהוגשו ללשכת התכנון וכוללים מבנים בני 24-20 קומות, לצד בינוי נמוך יותר. סך תוספת יח"ד במתחם בתכניות אלה מוערך בכ-2,500 יח"ד.

60. לאור האמור תציין הוועדה כי ניתן לעמוד לעת הזו על ההיקף הכולל של הבינוי העתידי במתחם לצד היקף תוספת יח"ד בו וניתן לבחון את הבינוי המוצע וההיבטים התכנוניים הנלווים לו בראייה כוללת.

בינוי

61. בהמשך לאמור הוצגו בעת הדיון הדמיות של הבינוי הכולל במתחם על רקע הבינוי הקיים מכיוונים שונים. כן הוצגו חלופות למתחם אולסוונגר הכוללת בינוי בגובה 30 או 20 קומות.

62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על

מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

תנועה

63. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי יש להעמיק את הבדיקה התחבורתית שנעשתה למתחם, וזאת לאור היקף יחידות הדיור הצפוי להתווסף באזור הרחובות ברזיל, אולסוונגר וקלנר, ולאור מערך הרחובות הקיים.

64. על כן קובעת הוועדה כי תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:

65. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.

66. בחינה של ייעול מערך קווי אוטובוס הקיים ואת האפשרות הפיזית לקיימם במערכת הדרכים הקיימת והעתידית.

67. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם.

68. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעותי רחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

69. בהמשך לאמור יצוין כי קיים במתחם ציר הולכי רגל מזרח מערב בייעודים ציבוריים המאפשר יצירת נגישות רגלית מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). על כן הוועדה קוראת לעיריית ירושלים וצוות אב לתחבורה לפעול לביצוע אמצעי נגישות מכניים בציר זה. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם זה, והוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

צפיפות

70. הוועדה תציין כי תכנית האב לרובע לא קבעה הנחיות לצפיפות מרבית למתחמים האדומים, והוועדה קבעה בהחלטתה לאימוץ תכנית האב כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

71. עוד קבעה הוועדה בהחלטה כי לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא בחינה נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

72. בהמשך לאמור תציין הוועדה כי בחינה נקודתית של צפיפות, בהתייחס לשטח מגרש המגורים נטו הכלול בתכנית, אינה מעידה על איכות התכנון המוצעת, וכי הצפיפות צריכה להיבחן על רקע הסביבה הרחבה יותר, על רקע איכות התכנון ועל רקע המענה שניתן להיבטים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה.

73. עם זאת, מאחר שרבים מהמבנים הקיימים במתחם מאופיינים בבינוי אינטנסיבי קיים, נדרשים היקפי הבינוי משמעותיים להבטחת ישימות המתווה לבינוי בינוי בהתאם למדיניות הוועדה. לנוכח האמור סבורה הוועדה כי בבחינת התכניות המפורטות יש לנקוט משנה זהירות בקביעת היקף ההפרשות בקרקע וצמצום המגרשים למגורים בהתאם שמשמעו הגדלת גובה הבינוי במתחם, ולתת העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות. צרכי ציבור 74. בהתאם להתייחסות שהתקבלה מן המחלקה למדיניות התכנון, לאור התוספת המוערכת במתחם של כ-2,500 יח"ד נדרש מענה פרוגרמטי כדלקמן: 75. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכניות למתחם ברזיל / אולסוונגר / כרמית יהא קבלת חוות דעת מאת המחלקה למדיניות התכנון בהתייחס לכלל תוספת יח"ד המוערכת במתחם והקצאת הפרשה בקרקע או הפרשה מבונה בהתאם בכל אחת מן התכניות המפורטות. 76. הוועדה קובעת כי ההפרשות האמורות ייושמו בתכניות המפורטות במתחם בהתאם לכושר הנשיאה של כל מתחם ומתחם, מיקומו ושאר שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ובכפוף לקבלת חוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון. אחר 77. הוועדה קובעת כי תמצית ההחלטה לרבות השינויים עליהם החליטה הוועדה יועלו לאתר מנהל התכנון ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית האב. 78. בהתאם לדברי מהנדס העיר בדיון מיום 19.05.21, הוועדה רשמה לפניה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת לתכלול המענים הציבוריים ברובע תוך קיום שיתוף ציבור יחד עם המנהלים הקהילתיים. 79. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה ממועד החלטה זו לשם קבלת עדכון מעיריית ירושלים בדבר המשך תכנון, שדרוג ומימוש השלד הציבורי כאמור בהחלטה זו. 80. נמסר לוועדה כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18 לחוק לקיום דיון בנושא בפני מליאת הוועדה המקומית.	
קוורום-יו"ר- עמיר שקד, שירה תלמי, אבי בן צור, חיים כהן, יוחנן וייצמן, עופר ברקוביץ, אילון ברנהרד, זהבה סדן, אריאל צבי, ענת ישראל, אבישי בר אושר, לירון דין. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית האב לאחר קבלת מסמך מעיריית ירושלים בו יפורטו עקרונות למנגנון הקושר בין השלבים השונים של קידום תכניות ברובע ובין קידום ומימוש פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה:	19/05/2021
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6,400 ד', בדרום מערב העיר.	30/03/2015

2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הוועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל.
3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור.
4. תכנית האב נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014. בדיון הוצגה התכנית בפני הוועדה, הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, את התייחסותם לתכנית.
5. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו, כנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי וטענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבתה.
6. בתם הדיון החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית וקבעה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים:
 - א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.
 - ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.
 - ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.
 - ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.
7. בנוסף קבעה הוועדה כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל.
8. המסמכים הוגשו ללשכת התכנון, להלן עיקרי השינויים המוצעים:
 - חלוקה ל- 11 מתחמים.
 - איחוד וצמצום מס' ההגדרות ל- 3 הגדרות עקרוניות: אדומים ("מגרשים מרכבים מבחינה חברתית ופיסית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף"), חומים (מגרשים לפיתוח מרקמי לפי הוראות המתחם) וכחולים ("שימור מגמות קיימות").
 - ביטול אפשרות לניידות בין קטגוריות ולא ניתן, כמו בתכנית האב לשנות את ההגדרה בתנאים מסוימים.
 - קביעת הוראות ספציפיות לכל מתחם בהתחשב בנתונים ייחודיים לו.

קביעת עקרונות תכנוניים ספציפיים בהתייחס למאפייני הבינוי ולמרחב הציבורי בכל תת מתחם. (כגון חזית מסחרית בקומת הקרקע במתחם 1 או כריכת הפיתוח הציבורי במימוש הבינוי, שמירה על מעברים להלכי רגל במתחם 2 וכד').

שינויים עיקריים בהגדרות ובהנחיות המתייחסות למרקמי המגורים:

0 אדומים: עמדת המנהלים הקהילתיים אינה מחייבת פינוי בינוי וקובעת כי יישקלו גם פתרונות אחרים המאפשרים טיפול בהם. בנוסף, קובעת מכפילי ציפוף מרביים של 2.5 / 2: 1 וקובעת לבחון שימוש בשטחי ואדיות לצורך דילול הצפיפות, ביטול חלק מהבניינים שנכללים בקטגוריה זו בתכנית האב והוספת מתחמים נוספים.

0 כחולים: ככלל לא שונה מתכנית האב, למעט שינויי קטגוריה נקודתיים וביטול אפשרות לתוספת יח"ד אחת בחלק הצפוני של קריית היובל.

0 חומים: איחוד הכתומים והצהובים שבתכנית האב לקטגוריה אחת שמשמעותה ככלל בנייה מרקמית בשינויים קלים מתכנית האב.

קביעת הנחיות לנקודות ומבטים לשימור כגון מבנה ערבי עתיק בפינת הרחובות בוליביה/ גולומב, המפלצת, הדסה הקטנה, אתר ארכיאולוגי בגבעת האנטנה וכד' וכן למערכת שבילי אופניים.

המלצה לעריכת בה"ת לכל מתחם שבו 100 יח"ד ומעלה, לקביעת שלביות ביצוע למימוש שטחי הציבור ביחס למימוש שטחי המגורים, לקידום תכנית מפורטת במגרשים ציבוריים, ולקביעת עקרונות חברתיים.

9. התכנית מובאת לדיון נוסף, בהמשך למסמכים שהוגשו.

מהלך הדיון

1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר פתחה את הדיון.

2. נציגת לשכת התכנון פרטה את מסגרת הדיון. בדצמבר 2014 קיימה הועדה דיון בתכנית האב יובלים גנים, העוסקת בשטח של כ-3,400 ד' בדרום-מערב ירושלים, שבתחומו מצויות השכונות קריית מנחם, קריית היובל ועיר גנים. מדובר בשטח נרחב ביותר ובשכונות המעלות סוגיות תכנון מרכזיות, בעיקרן חידוש וציפוף המרקמים השכונתיים הקיימים, לצד שמירה על איכויות קיימות במרחב. התכנית הוכנה ע"י אדרי' ענבל פלד, ולוותה בצוות היגוי רחב שכלל גם נציגות של המנהלים הקהילתיים.

3. בדיון שהתקיים בדצמבר 2014, בו הוצגה התכנית בפני הועדה, העלו המנהלים הקהילתיים ביקורת ותהיות רבות בהתייחס לנושאים שונים העולים מהתכנית ומהליכי התכנון באזור. לאור הנאמר החליטה הועדה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית.

4. נציג המנהל הקהילתי יובלים, מר רפי דברה, הודה על ההזדמנות שניתנה לתושבים והבהיר שאין למנהל הקהילתי טענות כלפי עורכת תכנית האב, ענבל פלד וכי תכנית האב שהוכנה על ידה, הנה תכנית טובה ואיכותית בבסיסה. מר דברה ציין כי תחושת התושבים הנה כי השתתפות המנהלים הקהילתיים בהליך התכנוני נעשתה מתוך אמונה ותום לב שהופנה, בסופו של דבר, נגדם וכי חלק מהתושבים עדיין מתנגד לתכנית האב ואף לתכנית שהוכנה ע"י המנהל הקהילתי.

5. מר דברה ציין כי התושבים עצמם היו מעוניינים בתכנית והביעו את עמדותיהם בתקווה למנוע טעויות תכנוניות נוספות על אלה שכבר נעשו בעבר. צוין

כי העבודה שנעשתה עניינית ומקצועית והודגש כי המנהל הקהילתי רואה חשיבות רבה גם בהיבטים החברתיים של התכנון ולא בפיסיים בלבד. מר דברה אמר, בעניין זה, כי נדרש סקר חברתי לשכונות דרום מערב העיר.

לסיכום נאמר כי מדובר בהליך של ניסוי ותהייה והוצע לבחון את התכנית בחינה מחודשת בתוך שנתיים ממועד אימוץ התכנית, במטרה לוודא שהתכנית אכן ממלאת את הציפיות.

6. הובהר כי התושבים מעוניינים בתכנית ישימה ואיכותית וכי אם יתקבלו העקרונות המוצעים ע"י השכונה, תיווצר מדיניות נכונה בנושא ההתחדשות בשכונה. מר דברה הוסיף ואמר כי יש למנוע עידוד מאסיבי של הליכי התחדשות באזורים 'קלים' וביקש לקבל את ההערות וההגבלות המוצעים על המרקמים העירוניים כדי לעודד את ההתחדשות במתחמים ה'אדומים' בהם יש לוודא הליך מעמיק של התחדשות עירונית.

7. המתכנן השכונתי של מנהל קהילתי יובלים, אדר' ייטב בוסירה, הציג במצגת את תכנית המנהלים הקהילתיים, תוך פירוט העקרונות הכלליים שבו והשינויים מתכנית האב של אדר' פלד. ראשית הובהר כי תכנון המנהלים הקהילתיים נשען על תכנית האב ומציע בה שינויים. כן צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נשענת על הנתונים שנבחנו בתכנית האב.

8. אדר' בוסירה הציג את העקרונות הכלליים של תכנית המנהלים הקהילתיים, בעיקרם חלוקת המרחב התחום בתכנית ל- 11 מתחמים בעלי אופי משותף וכן חלוקת משנה בתוך המתחמים וניסוח הנחיות ייחודיות למתחמים, בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מתחם. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נערכה כתגובה לתכנית האב וכי היא מציעה מסגרת פיסית וחברתית לבחינת תכניות במרחב יובלים גנים. צוין כי ככלל מוצע פיתוח אינטנסיבי- עירוני לאורך הצירים הראשיים, ופיתוח בעל אופי מרקמי בתוך המתחמים, וזאת להוציא מתחמים מורכבים מבחינה חברתית ופיזית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף, שהנם המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב ובתכנית המנהלים הקהילתיים.

9. הוצגו עיקרי השינויים מתכנית האב. ראשית צוין כי תכנית המנהלים מציעה שינויים בהגדרה ובהיקף קטגוריות התכנון שהוצעה בתכנית האב. צוין בעניין זה כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה שינוי בהגדרת המתחמים ה'אדומים' ובחינת חלופות תכנון בנוסף לפינוי-בינוי במתחמים האלה, הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף, כפי שקבעה גם תכנית האב. עוד נמסר כי תכנית המנהלים מציעה איחוד של קטגוריות המתחמים הצהובים והכתומים בתכנית האב, לכדי קטגוריה אחת, 'כתומה', שבמהותה מציעה פיתוח מרקמי. צוין כי בהתייחס ל'מתחמים הכחולים', שהנם מתחמי 'עיר-גנים' שאינם מיועדים לפיתוח, לא מוצעים שינויים מתכנית האב.

10. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה מספר שינויים נקודתיים בקטגוריות שנקבעו למתחמים שונים, בהם שינוי קטגוריית שורת המבנים ברחוב אורוגואי מ'כחול' בתכנית האב ל'כתום' בתכנית המנהלים הקהילתיים, שינוי קטגוריית מתחם גולומב 23 מכתום לאדום, שינוי קטגוריית רחוב אברהם שרון מ'צהוב' לכחול, הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל 26 - 28 ו- 102 - 107 מאדום לכתום ועוד.

11. בהתייחס לתשריט השלד הציבורי של תכנית האב, נמסר, כי מוצעים שינויים קלים בשלד הציבורי המוצע בתכנית האב, וכן תוספת של מגרשים חומים וירוקים המיועדים לצרכי ציבור, בהם מוצע לקדם תכניות ליעול השטחים הציבוריים החיוניים להתחדשות. כן מוצעים מתחמים נוספים לפיתוח השלד הציבורי, בהם חיזוק רחוב אורוגואי, טיילת לאורך רחוב גולומב ועוד מוצעים במסמך המנהלים הקהילתיים נקודות ואלמנטים במרחב התכנית, הראויים לשימור ומתווים להשקעות ציבוריות.

12. לבקשת הממונה על המחוז, צוינו חלק מהערכים המוצעים לשימור, בהם

נקודת התצפית בגן סימון בוליבר, בית ערבי ותיק ברחוב חיים חביב, נקודת תצפית מגן גורדון, שימור אופי הצמחייה ומגוון החי בואדיות, גן פינצ'לי, מתחם הדסה הקטנה ופסל המפלצת, רחבת מגדל המים ואתר הרוגם בקריית מנחם, ושימור רוח המקום במרכז המסחרי של קריית היובל.

13. צוין כי תכנית המנהלים מציעה כביש גישה חדש ברח' שטרן, שיישרת את הציבור וגם יאפשר את עיבוי הבינוי ברחוב שטרן וכן פיתוח של אזור היכל הספורט ושינויים נקודתיים נוספים, בהם תוספת שבילים ומעברים פנימיים שונים המקשרים ומחברים בין חלקי השכונה ובינם לבין השלד הציבורי והשטחים הפתוחים.

14. הגב' רינת המתגוררת ברחוב גואטמלה 2, מסרה כי התושבים דורשים לשמר את גן וילסון וגן פינצ'לי וכן את הגן ברחוב גורדון. אדרי' בוסירה ציין בהקשר זה, כי גנים אלה אכן מסומנים כמתחמים לשימור וזאת נוסף לשבילים ומעברים המוצעים גם בתכנית האב.

15. לאחר הצגת העקרונות הכלליים, הציג אדרי' בוסירה את המתחמים המוצעים ואת אופי הפיתוח המתאים בהם כמפורט להלן:

16. במתחם 1 (וולטה עילית-אורוגואי-גואטמלה) הודגשה החשיבות בשמירה של רצף השטחים הציבוריים בלב המתחם, חיבורו למערך השבילים הקיים, יצירת בינוי אינטנסיבי יחסית בבינוי ובשימושים לאורך רחוב אורוגואי וקישורו אל השדרה המרכזית וכן שמירה על התפתחות בעלת מאפיינים מרקמיים בתוככי המתחם, ברוח הנחיות תכנית המתאר 2000, תוך שמירה על גובה בינוי של 8 קומות, העלאת תכנית הבינוי, שמירה על הפרצלציה הקיימת והגבלת תוספת יחידות הדיור במתחם זה לכ- 800 יחידות דיור, בהתייחס, בין היתר, ליכולת הנשיאה תחבורתית של האזור.

17. בתשובה לשאלות חברי הועדה עמליה אברמוביץ' ואברהם שקד בעניין זה, הובהר כי לשיטת המנהל הקהילתי, הפיתוח הסביר בהיקפו עומד על הכפלה של מספר יחידות הדיור הקיים ובפרישת ציפוף שונה בין המתחמים. צוין כי הגבלה זו נובעת מהתייחסות להיבטים איכותיים של הציפוף ולא להיבטים כלכליים ואחרים. מר יוחנן ויצמן ציין כי הגבלת מכסת הציפוף במתחמים עלולה לסכל את הליכי ההתחדשות.

18. לשאלת הגב' עמליה אברמוביץ' בעניין זה, הושב כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה מספר יחיד נמוך יותר ב-25%-20 בכלל השכונה, אולם בעלות היתכנות גבוהה יותר.

19. צוין, לבקשת נציג עיריית ירושלים, אמנון ארבל, בהתייחס לבנייה המרקמית במתחם זה ובמתחמים אחרים, כי לשיטת המנהל הקהילתי השמירה על גובה נמוך יחסית במתחמים המרקמיים, חשובה יותר מהקפדה על תכנית נמוכה ועל זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית המתאר.

20. במתחם 2 (הציונות-אורוגואי-שטרן) הודגשה החשיבות בקידום כביש הגישה החדש ברחוב שטרן, בשטח של כ-7 ד' בתוואי דרך קיימת, בשטח ואדי האזבסטונים. צוין כי מדובר בכביש שמקיף את כל רחוב שטרן. כן נמסר כי המנהל הקהילתי מציע בינוי בשטחי ואדי מופרים בואדי האזבסטונים, כאמצעי לוויסות הצפיפות בתכניות לפינוי בינוי ברחוב שטרן, שהנו מתחם אדום. הממונה על המחוז, דלית זילבר, ומהנדס העיר, שלמה אשכול, הביעו התנגדות נחרצת לבנייה בשטחי הוואדי בהקשר המוצע. צוין כי משמעות הקמת הכביש במקום הנה יצירת קירות תמך ופגיעה בשטחי ואדי נרחבים. חבר הועדה, אברהם שקד, שאל בהקשר זה, באם ניתן לקדם התחדשות עירונית אף ללא כביש הגישה המוצע.

21. בנוסף בהתייחס למתחם זה, הודגשה החשיבות ביצירת חיבורים ומעברים אל הפארק הרובעי בואדי האזבסטונים. כן צוין כי על אף שמדובר במתחמים 'אדומים',

ובבניינים הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף ביותר, ניתן לשקול ברחוב זה גם הצעות תכנוניות אחרות ובתנאי שתחודשנה התשתיות הקיימות.

22. במתחם 3 (גולומב-שטרן-בוליביה) הוצע להוסיף את המתחם ברחוב בוליביה 1 לשלד הציבורי ולקדם תכנית מקיפה לכל מתחם היכל הספורט. להצעת הממונה על המחוז, דלית זילבר, לשקול שילוב מגדל דירות להשכרה במתחם זה, הושב כי מדובר בהצעה אפשרית.

23. נמסר כי במתחמים 4 (מתחם שיכוני עולים) ו-5 (מרכז מסחרי-טהון) לא מוצעים שינויים מהותיים מתכנית האב. צוין כי הצעת המנהלים הקהילתיים מדגישה את החשיבות בשמירת המעברים אל הפארק הרובעי במתחם שיכוני העולים. בהתייחס לרחוב טהון, צוין כי מקודמות תכנוניות להתחדשות עירונית ברחוב, בהן מעורב גם המנהל הקהילתי. בהתייחס למתחם הדסה הקטנה צוין כי בקשת המנהל הקהילתי הנה לשמור על היקפי הבינוי שהוצעו בתכנית האב במתחם זה ולפתח את המימד התיירותי בו. בהתייחס למרכז המסחרי הודגשה החשיבות שבשימור הערכים הקיימים של המרכז, והאפשרות לבנייה אינטנסיבית בשוליים.

24. הגב' רינת דואק-סיקסק, מטעם התושבים, ציינה כי מתחם הדסה הקטנה חשוב כריאה ירוקה, שכבר נפגעה כתוצאה מעבודות הרכבת הקלה.

25. בהתייחס למתחם 6 (הנטקה ואגן עין כרם), צוין, כי אגן עין כרם הנו מתחם משמעותי ביותר לעתיד הרובע, במיקומו שבין ציר הרכבת הקלה לעין כרם. הודגשה החשיבות הרבה והדחיפות שבביצוע פינוי-בינוי ב-7 הבניינים ברחוב אולסוונגר. צוין כי לגבי מתחמים אלה נדרשת אחריות משולבת של כל גופי התכנון ושימוש בכל האמצעים האפשריים וכי לאור יכולת הספיגה המוגבלת בהיבט התחבורתי, והחשיבות הרבה שבטיפול בשבעת הבניינים האמורים, ניתן להשהות הליכי בינוי אינטנסיביים בשאר המתחם, שמצבם חמור פחות. בנוסף, נתבקש להוציא את מתחם כרמית מתחום תכנית האב.

26. חברת הועדה עמליה אברמוביץ' ציינה בהתייחס למתחם בבעלות המנהל, ששטחו כ-25 ד', שנשקל לצרפו לשטח התכנית לפינוי בינוי ברחוב אולסוונגר בעקבות פסק דין שניתן בעניין זה, כי בית המשפט לא קבע שיש לצרף את עשרים וחמישה הדונמים האמורים לתכנית אולסוונגר אלא שצריך לייצר בס בינוי אינטנסיבי. הגב' אברמוביץ' ציינה כי אכן הרחוב מחויב בפינוי-בינוי, אולם יש למתן את הצפיפות הכרוכה בהליך זה באופן אחר. כן צוין כי את התכנון יש לפתור באמצעים תכנוניים ולא בהצעות המפנות לאמצעים חיצוניים. מהנדס העיר, מר שלמה אשכול הצטרף לדברים ואמר כי האחריות הציבורית מחייבת פתרון מקיף וכולל של התחדשות עירונית במתחם ללא הגבלות כגון אלה המוצעות שישכלו את הסיכויים ליצירת פתרון אמיתי במתחם הקשה.

27. הגב' דנה בזי, עובדת קהילתית במתחם, התייחסה לדברים ואמרה כי ההצעה לפתרון שיכוני המצוקה בכל מחיר תכנוני, הנה חסרת אחריות וכי יש להתייחס לתושבי המתחם ולאיכות המרחב כולו בעת שקילת הפתרון המתאים. הגב' בזי אמרה כי לא ניתן לייצר פתרון תכנוני איכותי לכל המתחמים שסומנו כמתחמים אדומים בתכנית האב באזור זה, כי תכנון לבדו אינו מסוגל להתמודד עם הבעייתיות הגדולה במתחם זה וכי נדרשת הירתמות כלל הגופים ליצירת פתרון איכותי ואחראי.

28. אדרי' רות להב בקשה להתייחס לבניין נופים המצוי במתחם. הגב' להב ציינה כי בנופים חיים כ-200 איש בכ-150 יח' דיור, להם צרכי פיתוח. הגב' להב ביקשה לאפשר פיתוח במתחם זה ולאפשר בו התחדשות עירונית. הגב' עמליה אברמוביץ' ציינה בעניין זה כי מדובר בבניין איכותי ביותר, שאין מקום לגעת בו.

29. יו"ר המנהל הקהילתי יובלים, מר רוני שרון, אמר כי על רשויות התכנון לקחת אחריות על כל המתחמים ה'אדומים'. מר שרון אמר כי מצבם של אזורים אלה נובע ממחדל היסטורי שיש לפתור באמצעי שאינם ציפוף השכונה. לבקשת מר אמנון ארבל, הובהר כי עמדת המנהל הקהילתי הנה כי למעט הבניינים ברחוב קלנר

ואולסוונגר, אין לאפשר פינני בינוי באמצעות בנייה אינטנסיבית באזור אגן עין כרם. בנוסף צוין כי ההגבלה מבוקשת בשלב זה וכי בעת בחינת התכנית, בעוד 4 שנים, ניתן יהיה לשקול נושא זה מחדש, בהתייחס לפיתוח הכולל באזור, בפרויקטים של תמ"א 38, פיתוח תחבורתי וכד'.

30. אדר' בוסירה המשיך וסקר את ההתייחסות המפורטת למתחמים. נמסר כי במתחם 7 (טבעת בורכוב-רבינוביץ'- זנגוויל) מוצע לבטל את סימון מתחם זנגוויל כמתחם אדום, וליישם את העקרונות הכלליים שהוצגו בהתייחס למרקמים הפנימיים בשכונות וזאת למעט הפיתוח האינטנסיבי לאורך ציר הרכבת ברחוב הנטקה. צוין כי בדומה למוצע במתחם 1, מוצע פיתוח במגרשים בודדים לפי הוראות תכנית מתאר 2000 למרקם מגורים עירוני וללא תוספת זכויות מהנחיות תכנית המתאר.

31. הוצע להגביל את האפשרות לאיחוד חלקות ולאפשר איחוד שתי חלקות בלבד לצורך תכניות להתחדשות עירונית וזאת לאור העובדה שהפרצלציה הקיימת מהווה גורם משמעותי באופי האזור, וכן להגביל את גובה הבינוי ל- 8 קומות תוך אפשרות להגדלת התכסית. צוין כי בבנייני זנגוויל ניתן לאפשר גובה רב יותר לאור הסמיכות לוואדי היובל.

32. הובהר כי תת מתחם 4 אינו מיועד לפינני בינוי וכי במתחם זה ניתן ליישם פתרונות אחרים כגון תמ"א 38 וזאת לאור היותו מתחם פנימי שאינו מתאים לבנייה גבוהה. מר שלמה אשכול ציין בעניין זה כי פיתוח מתוקף תמ"א 38 אינו מאפשר מתן מענה לצרכי ציבור והקצאת מערך חנייה ראוי. לעניין זה הושב כי על אף בעייתיות זו, אין לפרוץ את מסגרת הגובה במתחמים פנימיים באופן הכרוך בתכניות לפינני בינוי.

33. מר בוסירה ציין, בהתייחס לאזור קריית מנחם - עיר גנים, הכולל 4 מתחמים, בניהם מתחם הנורית ומתחמים נוספים, את החשיבות שבחיזוק הלב הציבורי של המתחם וחיזוק השלד הציבורי של השכונה. צוין כי מתחמים אלה מתאפיינים במגוון גדול של טיפולוגיות וסוגי בינוי, במתחמים אדומים משמעותיים ברחוב קולומביה והנורית ובמעבר קו הרכבת הקלה בשוליו. צוין כי גם במקרה זה מבוקשת הסבת שטחים פתוחים בואדי האזבסטונים לשטחי בנייה למגורים לטובת התחדשות עירונית במתחם הנורית.

34. נציג המנהל הקהילתי גנים, אלכס אוסטרובסקי ציין כי את הבינוי לאורך ציר הדסה במצפה מנחם שבמתחם 8, מבוקש לסמן כמתחם עיר גנים על אף היותו לאורך ציר הרכבת הקלה. צוין כי מדובר במרקם איכותי שממילא קו הרכבת אינו מאפשר גישה ישירה אליו, במידה ויפותח כמתחם אינטנסיבי. מר שלמה אשכול ציין כי מדובר במדיניות כלל עירונית של פיתוח אינטנסיבי לאורך ציר הרכבת, הנכון במיוחד בהקשר זה, לאור הסמיכות למתחם אורה. לעניין זה הושב כי ניתן לשקול פיתוח אינטנסיבי במתחם זה, בתכנון כולל בשלב מאוחר יותר, לאחר ריפוי מתחמים שהטיפול בהם דחוף יותר.

35. מר שלמה אשכול ציין כי המתחם הציבורי ברחוב דהומיי מהווה פוטנציאל גדול לפיתוח ציבורי במרחב שכונות עיר גנים וקריית מנחם וכי יש לקבוע הנחיות בינוי לגביו.

36. דוברים שונים העלו את סוגיית יכולת הספיגה של מערכת התנועה באזור, בהתייחס לכלל הפיתוח המוצע באזור. בעניין זה צוין כי נדרשים פתרונות תחבורתיים במקביל לפיתוח למגורים, נציג ועד עין כרם, יונתן שקד, ציין, כי אין להישען על כביש הגישה מעין כרם בעניין זה. אדר' בוסירה ציין כי חלוקת המרחב למתחמי תכנון נכונה גם במובן זה של יצירת אפשרות לבחינות מקומיות בנושא התחבורה ובנושאי תשתית אחרים כחלק מבחינת ישימות התכנון המוצע בהם.

37. הגב' מזל אדר' המתגוררת ברחוב אורוגואי מעל 50 שנה, ציינה כי פיתוח השכונות חשוב וחיוני אולם יש לוודא כי תשמרנה ריאות ירוקות וכי ישודרג המרחב הציבורי. הגב' רינת סקסק ציינה כי ההתחדשות העירונית מוצדקת במתחמים

אדומים אולם אין לאפשר ציפוף משמעותי כל כך המשנה את המרקם הקיים לחלוטין, באזורים אחרים.

38. נציגי המנהלים הקהילתיים, המשיכו וצינו בהתייחס למתחמים 8-11, כי עמדת המנהלים הקהילתיים הנה כי יש לשמור על הנחיות תכנית האב למתחמים שזוהו כמתחמי עיר גנים, המסומנים בכחול בתכנית האב, ולשמר את אופיים. בהתייחס למתחם הנורית שהנו מתחם אדום, צוין כי גם במקרה זה מבוקש לצרף שטח מוואדי האזבסטונים וגם מהשטח שלאורך רחוב קוליץ' על מנת לצמצם את הצפיפות המתקבלת במתחמים האדומים. מר שלמה אשכול הביע את התנגדותו לדרך זו של מיתון הצפיפות במתחמי התחדשות עירונית.

39. חבר מועצת העיר וסגן ראש העיר, מר עפר ברקוביץ', ציין כי לא ניתן בכל מקרה לפתור את המתחמים המרכבים הנדרשים לפינוי בינוי באופן תכנוני בלבד, כי צפיפות סבירה מהווה תנאי בסיסי לקיום איכות חיים במרקם העירוני וכי נדרש סיוע חיצוני של המדינה, או פעולה אחרת המאפשרת מיתון הצפיפות המתקבלת בתכנון הנעשה בראייה יזמית בלבד, כגון ניוו זכויות, במקרים אלה. אדרי' בוסירה הצטרף לדברים וציין כי גם אם ניתן לייצר צפיפות גבוהה איכותית, באופן נקודתי, הרי שלא ניתן לפתרון בצפיפות כזו את כל מרחב הנורית. צוין כי מדובר בשטח ואדי מופר ושולי וכי ניתן לשנות את ייעודו למגורים לצורך זה.

40. הגב' דנה בזי הציגה את העקרונות החברתיים על פיהם מוצע לקדם תכניות להתחדשות עירונית במרחב תכנית האב. ראשית צוין כי תהליכי התכנון צריכים להיות משתפים ושקופים וכי יש לייצר כלים שיאפשרו לקהילה להשתתף באופן מושכל בתהליך התכנוני. נאמר כי המלצות המנהל הקהילתי מדגישות את הצורך להגן על אוכלוסיות רגישות ופגיעות בהליכי התכנון - זקנים, מעוטי יכולת וקהילות פגיעות אחרות הנדרשות לתשומות חברתיות מיוחדות וצוין כי יש למנוע את דחיקת האוכלוסיות הוותיקות מהשכונות, ובכלל זה אוכלוסייה חזקה המהווה את החוסן ואת האופי המיוחד של השכונות במרחב יובלים גנים.

41. הודגשה החשיבות שבשמירה על מרחב קהילתי וחברתי מגוון וביצירת כלים לשמירה על מרכיבי הזהות המקומית ורוח המקום וזאת באמצעות שיתוף הקהילה הקיימת בתהליכי התכנון. צוין כי ההנחיות החברתיות מתאימות לאופן הפיתוח המוצע במתחמים, הבא לידי ביטוי בצבע בו הם מסומנים בתכנית האב וכי ההנחיות המרכבות הן בהתייחס למתחמים ה'אדומים'. צוין כי במתחמים האדומים צריכה להיות מעורבות ציבורית עמוקה וצמודה והוצג עיקרון הליווי החברתי לתכניות, שיש לעשותו באמצעות עבודה קהילתית ובמימון גורמים הציבוריים ובליוויים.

42. הגב' גזי פירטה את עיקרי הליווי הקהילתי הנדרש וצינה כי מדובר בארגון הקהילה, העברת המידע, אתור בעלי הצרכים המיוחדים ויצירת מענים לצרכים אלה בתכנון. בנוסף נדרשת עריכת תסקיר חברתי המאפיין את הצרכים החברתיים במתחם וקובע המלצות לגבי צרכים אלה בהתייחס לתכנון ולתהליך התכנון. צוין כי בעניין זה מתגבש בימים אלה נוהל עירוני, על פיו התסקיר החברתי ילווה ויתוּדָר על ידי הגורמים החברתיים בעיריית ירושלים.

43. הגב' גזי ציינה כי העלויות החברתיות האמורות, צריכות להיות מגולמות בחישוב הכלכלי הנעשה בהתאם לתקן 21 מראשית התהליך וכי תקציבים ציבוריים שונים צריכים להתייחס גם לעניין זה. צוינה החשיבות ביצירת תמהיל גדלי יח' דיור על מנת להבטיח מגוון אוכלוסיות מבחינה סוציו-אקונומית והמתאים למגוון מצבים משפחתיים וצוין בהקשר זה כי הריסת הבינוי הקיים תביא לחיסול מאגר הדירות הקטנות בתחום התכנית. צוין כי על מנת לייצר מאגר חדש של דירות קטנות, יש לקבוע בתכניות בתחום מרחב יובלים גנים כי לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן 50-75 מ"ר, בהתאם להמלצות הדו"ח החברתי ולנתוני התכנית האחרים. הוצעו מנגנונים לשמירת האוכלוסייה הקיימת בתחומי התכניות באמצעות מימון דמי האחזקה של הבניינים ל-10 שנים ולטווח ארוך יותר וצוין כי יש לייצר גם מענה לדיירים להם מתאימה תמורה בדמות דירה קטנה יותר ויתרה בפיצוי כספי, שתאפשר הפרשה לדמי אחזקה לתקופה ארוכה או מעבר לדיור מוגן. בנוסף הוצע כי אוכלוסייה מבוגרת תוכל לקבל תמורה כספית בעבור הדירה

הקיימת ולא דירת תמורה.

44. צוין כי ההתייחסות החברתית מתייחסת גם למאפייני בינוי שונים ולהשפעתם על המרקם החברתי ובכלל זה לצפיפויות, לסוגי הבינוי ולגובה הבינוי. לסיכום נאמר כי יש להשקיע משאבים ציבוריים בניסיון להפחית את הצפיפויות ולאפשר גם בנייה מרקמית באזורי התחדשות עירונית.

45. לאחר הצגת המנהלים הקהילתיים, ברך מר עפר ברקוביץ' על הכנת התכנית ואמר כי התכנית הנה תכנית דגל לתכניות להתחדשות עירונית. מר ברקוביץ' אמר כי מעורבות המנהל הקהילתי חיונית ביותר, באפשרה תכנון מתוך היכרות עמוקה עם השטח והתושבים וציין כי למרות הנאמר, לאור המרכבות הגדולה, במקרה זה מדובר בהליכים הנדרשים לשותפים נוספים. מר ברקוביץ' ציין כי הנושא החברתי שהוצג ע"י המנהל הקהילתי, חשוב מאין כמותו. עוד נאמר כי השטחים הירוקים מהווים נכס ומרכיב חשוב באיכות החיים של התושבים וכי נדרשים פתרונות וכלים להתמודדות עם תכניות להתחדשות עירונית, שאינם על חשבון איכות החיים של התושבים.

46. הגב' הדר מזרחי מרחוב אורוגואי אמרה כי מדובר בתהליך הדורש הפנמה ועיכול של הציבור כמו גם רגולציה שתגן על הציבור ותאפשר לו להיות מסוגל להתמודד עם הסוגיות והקונפליקטים הכרוכים בהליכי ההתחדשות העירונית.

47. אדר' רות להב התייחסה לנושא הקהילתי ואמרה כי הנושאים שהועלו נכונים אולם חלקים גדולים באוכלוסייה אינם אוכלוסייה מוחלטת או זקנה כפי שהוצג. צוין כי התכניות צריכות להיות אטרקטיביות ליזמים על מנת שיבוצעו וכי מדובר ביצירת מלאי יחידות דיור נדרש ביותר. עוד צוין כי את הפתרונות יש לבחון ברזולוציה מקומית ולא כללית.

48. אדר' ייטב בוסירה חזר וסיכם את עיקרי הצעת המנהלים הקהילתיים והדגיש כי עבודת המנהלים הקהילתיים נשענת על תכנית האב ואך מארגנת מחדש את חומריה. הודגש כי שאיפת המנהל הקהילתי הנה להגדיר איך ייראה המרחב ולא בהכרח להתמקד בהיבטים הכמותיים של התכנון. מר בוסירה אמר כי הצלחת התכניות נמדדת ביכולת להתאים את העקרונות הכלליים שהוצעו לצרכי השכונה האמיתיים.

49. מר רון חביליו ממנהל קהילתי יובלים ביקש להציע מנגנונים להורדת מכפלות הביניה וצמצום הציפוף בתכניות לפינוי-בינוי, בעיקרם מעורבות המדינה, צמצום ההיענות לדרישות הגורמים המעורבים, ניווד זכויות והתאמת הבינוי לתנאים הייחודיים של התכניות. מר חביליו אמר שתכניות איכותיות באזור אגן עין כרם יכולות להעלות את ערך הקרקע, מכיוון שהן מצויות בקרבה לאזור יוקרתי, ובאופן זה לצמצם את מכפלות הציפוף. מר חביליו הציג במצגת הדמיות לאגן עין כרם וציין כי כלל הבינוי המוצע באזור, הזוי ומהווה קטסטרופה אורבאנית וכי באזור קיים גודש תחבורתי. בנוסף נאמר כי הקשר בין עין כרם לרחוב אולסוונגר, הנו דו צדדי וכי מדובר בערבות הדדית.

50. מר אלכס אוסטרובסקי הודה לצוות המקצועי של מנהל קהילתי יובלים והדגיש כי מטרת העובדה שנעשתה הנה להציב גבולות להיקפי הבינוי באזור, על מנת לעמוד ביכולת הנשיאה של האזור.

51. לבסוף הציגו נציגי עיריית ירושלים את עמדת העירייה לתכנית. מר ארבל אמר כי נערך הליך תכנוני יסודי, שנעשה בשיתוף המנהלים הקהילתיים וציין כי גם השלב הנוכחי נעשה בשיתוף פעולה בין המנהלים הקהילתיים, עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית. מר ארבל אמר כי התוצאה של עבודת המנהלים הקהילתיים ראויה ומפורטת, ומוסיפה לתכנית נדבך המאפשר להיעזר בו ולהטמיע את רובו. מר ארבל ציין כי ניתן לשלב בתכנית מנגנון של מעקב ובקרה שיאפשר בחינה של מימוש התכנית אחת ל-4 שנים או 1,500 יח"ד.

52. מר ארבל הביע תמיכה ברעיון החלוקה למתחמים ולמאפיינים שהוצעו ע"י המנהל הקהילתי. צוין כי איחוד המתחמים ה'כתומים' ו'הצהובים' המוצע אפשרי וזאת למרות הרציונל שבהפרדה בניהם וכי יש לוודא את כלכליות ההנחיות המוצעות במתחמים המיועדים לפיתוח מרקמי שכן הגבלת הצפיפות המוצעת בתכנית המנהלים, עשויה לסכל את היקפי הציפוף הנדרשים לכלכליות הפרויקטים.

53. מר ארבל הביע הסכמה למרבית השינויים המוצעים במתחמים ה'אדומים' וזאת למעט הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל מקטגוריה זו. צוין בעניין זה, כי עדיפה קביעת שלביות שתוודא את ביצוע התחדשות המבנים ברחוב אולסונגר תחילה, לאור הדחיפות בטיפול בהם, עליה אין חולק. עוד נאמר כי שינוי הקטגוריה של רחוב אברהם שרון מקובל וכי מרבית השינויים המוצעים בשלד הציבורי מקובלים. מר ארבל הביע תמיכה גם בהצעה לכביש ברחוב שטרן והתנגדות להצעה לבנייה למגורים בשטח הואדי. בנוסף הובעה הסכמה לעקרונות הפיתוח במרכז המסחרי של קריית היובל וצוין כי הדיון במתחם הדסה הקטנה אינו רלוונטי לאור התכנית המקודמת במתחם.

54. נמסר כי העירייה אינה תומכת בהצעה לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב גורדון ובמתחם מצפה אורה. בעניין זה ובעניין הגבלות אחרות שהוצעו על תקרת הציפוף במתחמים שונים, אמר מר ארבל כי תכנית האב אינה צריכה לעסוק בנושאים כלכליים אלא בתכנון המוצע. צוין כי מידת הציפוף צריכה להיקבע בהתאם לדוח השמאי וכי יש לבחון את התכנון המתאים בחלופות תכנון, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית.

55. לסיכום נאמר כי ההבדלים בין תכנית האב לתכנית המנהלים הקהילתיים אינם גדולים ולגבי הנושא חברתי נאמר כי יש ליישם את העקרונות החברתיים הכלליים המתגבשים בצוות ההתחדשות העירונית. לעניין זה ציינה יו"ר הועדה, דלית זילבר, כי ההכוונה בהתייחסות החברתית של המנהלים הקהילתיים הנה לייצר סל כלים שייבחן בתכניות מפורטות וכי הרעיון מקובל.

56. הממונה על המחוז סיכמה את הדיון, הודתה לנוכחים ושיבחה את נציגי המנהלים הקהילתיים על העבודה שהוכנה.

57. לאחר שמיעת הדברים, התכנסה הועדה לדיון פנימי בו שקלה את ההצעות שהועלו במסמך המנהלים הקהילתיים. בסופו של הדיון הפנימי קבלה הועדה החלטה, כמפורט להלן.

החלטה

הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעתה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן:

1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים-חברתיים המובעים בה.

2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה

בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה.

3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכולל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן.

ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים:

4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.

6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.

7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.

8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.

9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתוקן וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של בינוי בינוי, ויישקלו גם

פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.

10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסוונגר, והנורית.

11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה"אדומים". לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשריט המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.

12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכניות לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות המתקבלת בתכניות להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת התכניות המפורטות, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכניות להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכנית מצומצמת וחלופה המציגה תכנית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימי.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי, שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוספה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול פינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית.

הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך וידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללות את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדיור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסוונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקם המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקם עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זנגוויל)

א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היוכל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.

ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו-320% בנייה בכפוף לאמור בעניין זה בסעיפים 8 ו-15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זנגוויל, בהם תבחן בנייה אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומיי, מקסיקו)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם
 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחה
 בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון
 התכנון בראייה כוללת.

ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו
 כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחיה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית
 ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציר
 היורד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני
 איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם
 למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים,
 היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדיור
 המרבי ונושא הצפיפות.

ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי
 ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא
 זה פתרונות מגוונים, שיישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת,
 שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.

ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים
 הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים.

ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על
 גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה
 ריקה. הועדה סבורה כי בינוי אינטנסיבי בשולי הוואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו
 בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח
 במתחם.

מתחם 11 (הסייפן, האביבית)

א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת
 המנהל הקהילתי במתחם זה.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית
 במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית
 יעודכנו בהתאם.

21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים
 לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב.

22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה
 בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות
 שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי
 המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי
 ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך
 שינויים בתכנית האב. הנחיה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע
 בחוברת ההנחיות.

דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבדוי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר ג'אבר,	
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור. 4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי : יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנטקה. שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה. פיתוח מערכת השצ"פים : יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבור באמצעות ציפוף במגרשים קיימים.	08/12/2014
מהלך דיון 1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר, פתחה את הדיון. 2. נציגת לשכת התכנון סקרה את השתלשלות הכנת התכנית וצינה כי מדובר בתכנית רחבת הקף המתייחסת לכ-6,400 ד' באזור דרום מערב ירושלים, המתמקדת בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, בהן קריית מנחם, עיר גנים, וקריית היובל. צוין כי ייחודה של התכנית בכך שהיא מתבססת על זיהוי המאפיינים הייחודיים של המרחב. 3. צוין כי בשלב הראשון שהוצג בפני הועדה המחוזית ב-8.11.11, נערך מיפוי מקיף של מצאי שטחי הציבור וכן אפיון מפורט ומדוקדק של מתחמי המגורים הקיימים, זאת במטרה לזהות את המאפיינים המעצבים את רוח המקום ולבסס עליהם את התכנון וכי עתה מובאת בפני הועדה מדיניות התכנון וההתחדשות המוצעת למרקמי הבינוי השונים ועקרונות הפיתוח של השלד הציבורי לשכונה. 4. נציג עיריית ירושלים, מר עפר גריידינגר פתח ואמר כי עיריית ירושלים הכינה את התכנית במסגרת של הכנת תכניות אב לשכונות מתוקף תכנית מתאר 2000. צוין כי התכנית הוכנה בשני שלבים, בשלב ראשון התווה התכנית קווי התייחסות כלליים לשטח רחב ובשלב שני התמקדה בתכנון מפורט יותר של האזורים המיועדים להתחדשות עירונית בתכנית המתאר. הוסבר כי בהקשר זה, השלב השני מתמקד בפיתוח המוצע במרקמי המגורים, במרחב הציבורי ובשטחי הציבור. כן צוין כי התכנית הוצגה וועדה המקומית וכי המלצתה תוצג בהמשך. 5. נציגת הרל"י, יעל לב שני צינה כי התכנית קודמה בשיתוף משרד הפנים, משרד	

- הבינוי והשיכון בר.מ.י בריכוז עיריית ירושלים. צוין כי נערך מהלך רחב ומקיף וכי השלב הראשון בהכנת התכנית אושר וועדה לפני כשנתי וחצי.
6. אדרי' ענבל פלד הציגה את צוות התכנון של התכנית- אדריכלי התכנית משרד פלד אדריכלים, מנהלי הפרויקט חברת יעדים, יועצת הנוף ענת שדה, הפרוגרמטור זאב ברקאי, היועץ השמאי לתכנית רוני אפיק ויועץ התנועה מיכאל נקמן. לאחר מכן הוצגה התכנית במצגת.
7. ראשית, הוצג הרקע לתכנית. מרחב יובלים גנים נמצא בדרום מערב העיר. מתחמים רבים במרחב נבנו במהירות בבנייה זולה בשנות החמישים, אך לאחר 67, מגמות הפיתוח העירוניות התמקדו באזורים אחרים ומצבו התדרדר. האזור סומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000.
8. צוין כי מדובר באזור בעל מאפיינים ייחודיים, בהם מאפיינים נופיים, בעיקרם מיקומו של המרחב בשולי העיר, והיותו גובל בשטחי נוף החודרים בואדיות אל מרכזי הבינוי כאצבעות ירוקות. צוין כי מאפיין זה הנו ייחודי בעיר ומהווה משאב נופי מהותי במרחב המתווה אפשרויות וקווי הפיתוח.
9. הוזכר כי התכנית הוכנה בשני שלבים, שלב הכנת מסמך היעדים והפרוגרמה שנגעה לכל המרחב המוניציפאלי של המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים והשלב השני המוצג, שהנו שלב הכנת תכנית שלד לשטח של כ 3400 דונם, המהווה את ליבת האזור, המתייחס לאזורים הוותיקים בתחום תכנית האב - קריית היובל וערי הגנים בקרית מנחם ומגדיר את אופן היישום של מדיניות תכנית המתאר להתחדשות עירונית במרחב זה.
10. לשאלת הממונה על המחוז, הדגישה אדרי' פלד, כי צוות התכנון של התכנית, לווה בועדת היגוי נרחבת שכללה ייצוג של התושבים ושל המנהלים הקהילתיים וכי נערך הליך נרחב וייחודי של שיתוף הציבור בהכנת התכנית.
11. הוצגו עיקרי החזון שגובש בבסיס הכנת התכנית, בעיקרו יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.
12. בנוסף צוינה החשיבות בטיפול במרקמי המגורים הישנים, תוך שמירה על המאפיינים שלהם, יצירת מגורים ברמה גבוהה יותר וחיזוק המרחב הציבורי והאיכויות הקהילתיות הקיימות.
13. צוין כי התכנית בדקה את הצרכים הציבוריים בכל האזור, וקבעה תרחיש לתוספת של כ- 5000-8000 יח"ד לשנת 2030, בהתייחס לאפשרויות מימוש במסגרות שונות בהן תכניות להתחדשות עירונית, התחדשות עירונית, פינוי בינוי, עיבוי, ותוספת יח"ד בתכניות מפורטות ובהיתרים מכוח תמ"א 38.
14. אדרי' פלד ציינה כי קידומן של יוזמות ציבוריות שכן אלה יהוו מנוף גם ליוזמות פרטיות וכי השילוב בין יוזמות ציבוריות ופרטיות, הם אלו שיחוללו שינוי משמעותי.
15. חבר הוועדה, אברהם שקד, ציין כי עין כרם כלולה בקו הכחול של התכנית אולם התכנית אינה קובעת בהקשר זה כל התייחסות.
16. הוצגו השכונות הכלולות בתכנית האב, על רקע המבנה הטופוגרפי והמורפולוגי של השטח. צוין כי המרחב כולו מבונה על וכי התכנית מתמקדת בשני רבדים. האחד השלד הציבורי והשני מרקמי המגורים השונים וכי השנים כרוכים זה בזה. בהתייחס לשלד הציבורי נאמר כי חשיבותו ביצירת ליבה למרחב וכן גשר ורציפות בין חלקי הרובע המנותקים זה מזה.
17. אדרי' פלד התייחסה לנושא התחברות וצייינה כי התכנית איתרה צווארי בקבוק בצמתים והציעה אמצעים לפתרון. צוין כי נלקחה כנקודת מוצא מערכת תחבורה ציבורית משודרגת עם רכבת קלה להדסה וייתכן שאף קו רכבת קלה נוסף.
18. אדרי' פלד התייחסה למערכת השטחים הפתוחים וצייינה כי המיפוי העלה כי על אף שבמרבית המרחב היקף השצ"פים מספק, קיים מחסור בשצ"פים מפותחים וחלק מהשצ"פים אינו אפקטיבי מסיבות שונות, בהן תנאים טופוגרפיים בעייתיים או נגישות לקויה. כן צוין כי קיימים נתקים במערכת השטחים הפתוחים.
19. בהתייחס לשטחים לצרכי ציבור נאמר כי ככלל מצאי השטחים המיועדים לצרכי ציבור מספק אולם אינו מאפשר מתן מענה לצרכי הציבור שיידרשו עבור תוספת של 7,000 יח"ד.
20. צוין כי תכנית האב קובעת את עין כרם ומלחה כאזורים לשימור הנדרשים להכנת תכנית שימור וכי הטיפול באזורים אלה לא נעשה במסגרת תכנית האב. כן

צוין כי אזורי התעסוקה בצומת אורה ובגט"י מלחה, הנם בעלי משמעות רבה לפיתוח המרחב ולהתחדשות העירונית המתוכננת.

20. הוצג מתווה השלד הציבורי בתכנית. צוין כי מיפוי המצב הקיים באזור העלה צורך במרכז תרבותי-קהילתי-מסחרי לשכונה והביא ליצירת השדרה המרכזית, שחלקה האינטנסיבי ברחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היובל לבין גן המפלצת, עד לציר הפיתוח העירוני יותר במהותו לאורך קו הרכבת הקלה שברח' הנרייטה סאלד. צוין כי תחילתה של השדרה המרכזית בכניסה לפארק דניה ומרכז הספורט ברחוב שטרן וכי בצידה האחר השדרה נמשכת אל תוך שכונות עיר גנים וקריית מנחם עד למרכז המסחרי והמרכז הקהילתי בדהומיי ולוואדי לבן.
21. הוצגו מיקומי פרויקטים לאורך השלד הציבורי, שתפקידם לחולל את פיתוח השלד הציבורי ויפותחו מתוך המאפיינים הטיפוסיים של המרקמים הקיימים שלאורכו. כדוגמא לפרויקט מחולל צוין המרכז המסחרי של קריית היובל שמוצע לחזק את הכיכר הפנימית שלו לצד הוספת שימושי תעסוקה ומסחר אינטנסיבי בדפנותיו ופתיחתו גם לציר גולומב.
22. הוצג מרכיב נוסף של השלד הציבורי, שהנו ציר הרכסים, שהנו ציר שכונתי בתוואי קו הרכס הטופוגרפי, המאפשר תנועת הלכי רגל נוחה, לאורכו מתוכנן רצף שבילים, שצ"פים ומוסדות ציבור היוצרים ציר הליכה רציף ונוח, המקשר את כל חלקי המרחב.
23. בנוסף צוין כי אף האצבעות הירוקות נחל מנחת, ואדי עין כרם, האסבסטונים וואדי היובל, מהות חלק מהשלד הציבורי וכי התכנית רואה חשיבות עליונה בפיתוח הפארקים הרובעיים בואדיות אלה, במסגרת התכנית. ובפיתוח מערך הטיילות המקשר בין הוואדיות לבין השדרה המרכזית וציר הנטקה-סאלד.
24. אדריכלית הנוף של התכנית, ענת שדה, הרחיבה בעניין מערכת השטחים הפתוחים ויצירת מערכת נגישה להלכי רגל לאורך ציר הרכסים. אדרי' שדה והסבירה כי התכנית מציעה יצירת רציפות וקשירה של שצ"פים קיימים ומוצעים, שבילים ציבוריים ופרטיים וקישורם למערכת השטחים הפתוחים ההיקפיים והפארקים הרובעיים שבעמקים. הודגש הצורך בפיתוח וחזוק השצ"פים הקיימים שמצבם מוזנח, בדומה לשצ"פים באזורים אחרים בעיר וכן צוין כי התכנית מציעה שילוב רחובות במערכת השטחים הפתוחים ככל הניתן, על ידי הרחבת מדרכות, נטיעת עצים ושיפור העיצוב.
25. נאמר כי יש להוסיף שטחים פתוחים בתחומי תכניות חדשות וכי בפרויקטים של התחדשות עירונית, הממוקמים באזורים טופוגרפים בעייתיים, הבינוי צריך לאפשר שצ"פים בטופוגרפיה סבירה.
26. נמסר כי בחינת מצב השטחים הפתוחים נעשתה במתחמים, תוך בחינת שטחים שכונתיים ופארקים רובעיים וזאת על מנת לוודא כי ניתנים מענים לכל שכונה וכי באופן זה התכנית מציעה שטחים פתוחים מספקים בכל האזורים גם במימוש סולידי וגם במימוש אינטנסיבי.
27. אדרי' פלד התייחסה למערך השטחים המיועדים למבני ציבור וצינה כי כיום קיים עודף בשטחים חומים, אולם בראייה עתידית, צפוי חוסר מסוים.
28. הוסבר כי התכנית מציעה מענים במספר אופנים לצרכי הציבור: ניצול מיטבי של שטחי המוסדות הקיימים, שמירת שטחים חומים גדולים ריקים קיימים במרחב לבתי ספר ומרכזים קהילתיים משמעותיים ומתן מענה לצרכים מקומיים כגון גני ילדים בשטחים חומים קטנים בתחומי תכניות חדשות. צוין כי התכנית מייצרת מענה לצרכים הנדרשים לשטחים גדולים בראיה אזורית כוללת ולא מקומית וצוינו מספר שטחים גדולים ריקים המיועדים לצרכי ציבור במרחב, בניהם ברמת דניה, בוואדי אסבסטונים, בכרמית.
29. יועץ התנועה, מר מיכאל נקמן הציג את ההיבטים התחבורתיים של התכנית. צוין כי נערכה בחינת השפעה תחבורתית מקיפה בהתייחס לשנת היעד 2030 וכי נכללו בבחינה הרכבת הקלה, כביש אורה משואה המצויים בביצוע והתחשבה בתוספת של כ- 9000 יחידות דיור באזור וכן באזור תעסוקה אורה.
30. צוין כי נבחנו תרחישים שונים. תרחיש הכולל את כביש 39, תרחיש אינטנסיבי ותרחיש הסולידי וכד'. נמסר כי על רקע כלל הנתונים, נבחנו רמות שירות שונות במרבית הצמתים וכי בכל התרחישים התקבלו רמות שירות מקובלות לפי מדריך משרד התחבורה, המאפשרות את הקיבולת האמורה.
31. צוינו שלשה צמתים בהם נמצאו כשלים-צומת גולומב-רמת שרת, גולומב-בוליביה וצומת פנחס חברוני וסאלד ופורטו הפתרונות המוצעים בהם. נמסר כי בצומת גולומב-רמת שרת הוצע שיקוע של כביש גולומב ושיפורים בגיאומטריית

הכביש, בצומת בוליביה גולומב הוצע פתרון פשוט הכרוך בעלות נמוכה שניתן לביצוע מידי, וכי בצומת סאלד- פנחס חברוני נדרש פתרון מרכב יותר הכולל הוספת נתיבים וכי פיתוח במתחם תחנת הדלק בצומת זו, יכול לסייע בפתרון לצומת זו.

32. לשאלת דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, בדבר התוספת המכסימלית שהרובע יוכל לשאת מבחינה תחבורתית, הושב כי מדובר בהיקף של כ- 7,500 תוספת יחידות דיור המתייחסת להיקף אוכלוסייה עתידי של כ- 65,000 תושבים במרחב כולו. מר נקמן ציין בהקשר זה כי נבחנה תוספת יח"ד בהתחשב בממוצע של 3.8 נפש למשפחה, הגדול משמעותית מהממוצע הנבחן ע"י תכנית האב, שהנו 2.7 נפשות למשפחה.

33. חבר הועדה, מר אברהם שקד, ציין כי הוא מוטרד מכך שחלק מהצמתים, מגיעים בתרחיש הטוב ביותר, לרמת שירות שאינה גבוהה ומגיעים עד קצה גבול הקיבולת המתוכננת. כן נאמר כי ייתכן שכביש 39 ישפיע על התנועה באזור. מר נקמן השיב כי ביצוע כביש 39, לא צפוי להשפיע על האזור וציין גם כי קווי הרכבת ה'סגולים' שתכנונם עלה לאחרונה צפויים לשפר את המערך התחבורתי האזורי באופן משמעותי.

34. מר אמנון ארבל ציין בעניין זה כי מימוש יחידות הדיור צפוי להיעשות בהדרגה וכי לאור מרכבות הליכי ההתחדשות, סביר כי המימוש יהיה חלקי. בנוסף נאמר כי במהלך השנים שיארך מימוש הבינוי המוצע, צפויים גם שינויים אחרים שישפיעו על ההתנהלות התנועתית במרחב.

35. דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, ציין כי לצד 7,500 הדירות המתוכננות במסגרת תכנית האב, צפויות יחידות דיור נוספות שלא נלקחו בחשבון בפרויקטים כגון דונה עין כרם, מורדות מלחה, מורדות משואה וכד' וכי תוספת יחידות הדיור האמתית עשויה להיות כפולה. הושב ע"י אדר' פלד בעניין זה, כי תוספת יחידות הדיור העולה מהפרויקטים שצוינו, נלקחה בחשבון בבחינה התחבורתית.

36. אדר' פלד המשיכה וסקרה את מערך המגורים המוצע וצינה כי מרקמי המגורים תוכננו כך שיתייחסו לשלד הציבורי, יצרו חזית רחוב עירונית פעילה וישפרו את השלד הציבורי. צוין כי התכנית מדגישה את מגוון סוגי הדיור הייחודי המאפיין את השכונה וכי גם פרויקטי הבינוי החדשים נדרשים לשלב סוגי מרקמים שונים.

37. נאמר כי התכנית מבחינה בין סוגי המגורים הקיימים בשכונה ומחלקת אותם למתחמי מגורים "כחולים" "צהובים" "כתומים" ו-"אדומים".

38. מתחמי המגורים הכחולים הם מרקמי עיר גנים, שהתכנית מציעה לשמר את אופיים הנחשב כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה בשכונה. מרקמי המגורים הכתומים הם מרקמי בינוי של שיכונים ובתים משותפים במצב סביר אשר ניתן לחדש אותם במסגרת הבינוי המתאפשר מכח תמ"א 38. מרקמים "צהובים" הם מרקמי שיכונים מרובי תוספות במצב פסי טוב פחות מהמתחמים הכתומים, המיועדים לחידוש במסגרת הזכויות למרקם מגורים עירוני של תכנית מתאר 2000 בתוספת של 30% להיקף הזכויות המתאפשר בתכנית המתאר, במגרשים בודדים ומרקמי המגורים האדומים הם מתחמי שיכונים במצב קשה, שמוצע להם פתרון בהליך של פינוי בינוי בראייה מתחייבת בתכנית.

39. הוסבר כי ניתן לאגד מגרשים ובאופן זה לשנות את מעמדם, כך איחוד מספר מגרשים כתומים יכול לאפשר בהם זכויות של מגרשים צהובים, ואיחוד של מספר מגרשים צהובים יכול לאפשר בהם התייחסות כאל מתחמים אדומים. נציג התושבים, מייק לייטר, ציין בהקשר זה, כי נדרשת וודאות בהנחיות וכי האפשרות המוצעת בתכנית האב לשנות את ההתייחסות למרקמים בהתאם לגודל המתחם, פוגעת באפשרות לשמור על המאפיינים הייחודיים לכל שכונה.

40. הוצגה ההתייחסות מפורטת למתחמי 'עיר גנים', המסומנים כ'כחולים' בתכנית האב. צוין כי ככלל התכנית מציעה שימור מרקמים אלה, אך מציעה הנחיות שונות באזורים השונים בהם הממוקמים. בהתייחס לבניינים החד והדו משפחתיים בגדה המערבית של ואדי האסבסטונים, הרי שהתכנית מציעה את שימורם במצב הקיים. במתחם המבנים הדו משפחתיים בקריית היובל, מוצעת תוספת של שתי יחידות דיור בכל מגרש, והגדלת זכויות הבניה ל- 75%, באופן המאפשר תוספת יח"ד קטנה נוספת עבור בן ממשך, הורה מבוגר וכד'.

41. בגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים מוצעת הגדלת זכויות עד ל-160% בארבע קומות, ובמתחמים הדו קומתיים הטוריים, מוצעות הרחבות דיור ברוח התכניות התקפות, ללא תוספת יח"ד, לאור הרחבות הצרים שלאורכם הם ממוקמים והחשש מעומס תנועת באזורים אלה. לאורך שד' סאלד, מוצעת בנייה אינטנסיבית במגדלים, המתאפשרת באיחוד חלקות, ומתאפשרת גם חלופה של פיתוח אינטנסיבי

מצומצם של תוספת זכויות וקומות בבניינים הקיימים תוך פתיחת חזית פעילה לשד' סאלד.

42. הוצגו בפני הועדה דילמות שעמדו בפני ועדת ההיגוי. ראשית הוצגה הדילמה המתייחסת לשאלת אופן הפיתוח במתחמים הכחולים, ובשאלת האפשרות לנצל באופן יעיל יותר מתחמים אלה, לאור הצפיפות הנמוכה הקיימת בהם והוצגה בחינת לשכת התכנון בעניין זה, המעלה את האפשרות להחריג את המבנים לאורך רח' זנגויל, ורח' רבינוביץ וכן ברחוב הסייפן והאביבית, מהמתחמים הכחולים ולהפוך אותם למתחמים צהובים המאפשרים פיתוח בהיקפי מתחם מגורים עירוני בתכנית המתאר וכן לאפשר ציפוף במרקמי השימור במסגרת תכנית כוללת ולהפוך מתחם כחול נוסף לבינוי במסגרת שהוצעה בשיכוני העולים שבגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים, בהיקף של 160% ו-4 קומות. אדר' פלד ציינה בהתייחס לדילמה זו כי עמדתה הנה כי יש לשמור על המרקמים הכחולים המהווים פנינה בנוף העירוני המקומי.

43. צוין כי נציגת לשכת התכנון, אילנה רודשבסקי, לא נכחה בעת הדיון בסוגיית המתחמים הכחולים ולא הייתה מעורבת בגיבוש העמדה התכנונית לגביהם.

44. הוצגה דילמה נוספת בתכנית האב, המתייחסת למתחמים האדומים והצעה לשקול במתחמים אלה גם טיפול אחר, בדמות הרחבות, תוספות, או במסגרת תמ"א 38, במסגרת שאינה כוללת הליכי פינוי בינוי.

45. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הכללתם של כל המתחמים האדומים בקטגוריה זו מחייבת, על פי הנחיית תכנית האב, פתרון אפשרי אחד בלבד, הנחשב כקשה במיוחד למימוש במתחמים כאלה ובכך ייתכן וסותרת את האפשרות לטפל במתחמים אלה באופן אחר. אדר' פלד השיבה בעניין זה כי למעט מתחם אחד, המאפיין המשותף של כל המתחמים שהוכללו בקטגוריה זו, הוא שבכולם לא מתאפשר טיפול עצמאי בתחומם בלבד. צוין בהקשר זה, כי בניין זנגויל וחלק מרחוב שטרן, אינם בהכרח כלולים במכנה המשותף שצוין. בהתייחס למתחמים האדומים האחרים נאמר כי לא ייתכן בהם פתרון אחר לאור התשתית הרעועה שלהם וכי נדרשות קרקעות משלימות על מנת ליישם תכניות במתחמים אלה.

46. הממונה על המחוז הביעה ספק באשר לשימושי האפשרות לעשות שימוש בקרקעות משלימות וצינה כי מדובר בקביעה גורפת ודרמטית וכי נדרשת אבחנה מדויקת יותר, במתחמים קטנים, של הפתרונות האפשריים במתחמים אלו.

47. מר אמנון ארבל ציין בהתייחס לסוגיה זו כי עמדת עיריית ירושלים הנה כי יש לאפשר גם בחינתן של אפשרויות אחרות, וזאת בין היתר בהתייחס לפתרונות עתידיים אפשריים שאינם בנמצא כיום.

48. בהתייחס לדילמות שהועלו במתחמים הכחולים נאמר כי עמדת העירייה הנה כי אין לאפשר כלל יחידות דיור נוספות במתחמים הכחולים שבחלק הצפוני של קריית היובל, וזאת בין היתר לאור כבישי הגישה הצרים, שאינם יכולים להכיל תוספות אלה.

49. לשאלת חבר הועדה אבי בן צור בעניין זה הושב כי לאור המיקום הפריפריאלי והפיתוח האינטנסיבי במרקמי המגורים האחרים, וכן לאור העובדה שמרקמים אלה מהווים מוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה, נכון להותיר את מתחמים אלה ללא תוספת יח"ד כלל. לעומת זאת נאמר כי ברחוב האביבית והסייפן עמדת העירייה הנה כי ניתן לאפשר בינוי במתכונת שהוצעה בשיכוני העולים.

50. מר אבי שוורץ, משרד החקלאות שאל באם תכנית האב כוללת נספח ניקוז ונענה כי נושא זה יטופל בתכניות נקודתיות. מר שוורץ ציין כי על אף שמדובר בתכנית אב, לאור היקף תוספת יח"ד המוצע, יש להכין תכנית ניקוז.

51. לשאלת חברי הועדה, מר אבי בן צור ועפר ברקוביץ' בנושא פיתוח השדרה המרכזית, השיבה אדריכלית התכנית כי פיתוחה של השדרה המרכזית אקוטי לפיתוח המרחב וכי לשם כך נדרש פיתוח פרויקטים לארכה. צוין כי התכנית מתווה את אופן פיתוח הפרויקטים, וכי אלה יכולים להתבצע במסגרת התכניות המוגשות לאורך השדרה הציבורית.

52. לשאלת מר בן צור בהתייחס לאפשרות למימוש הפתרונות המוצעים במתחמים האדומים, הושב כי לא קיימים פתרונות שאינם במסגרת הליך פינוי-בינוי במתחמים אלה. בהתייחס לשאלה באם נדרשת תוספת שצ"פים בתחום תכנית האב, הושב כי ככלל נדרש פיתוח שצ"פים קיימים וצוין כי לא נדרשות הנחיות מיוחדות, מעבר למקובל, לפיתוחם.

53. בהתייחס לשאלה באם נדרשת קביעה בתכנית האב, כי אין לעשות שימוש שאינו במסגרת השימושים השכונתיים הנדרשים לשטחים החומים הריקים, השיבה אדר' פלד כי לדעתה נדרשת קביעה כזאת. כן הובהר לבקשת מר בן צור, כי השימושים

בפרויקטים שלאורך השדרה המרכזית, צריכים להיות מעורבים. עוד העלה מר בן צור את הצורך בקביעת שלביות לשדרוג של המרחב הציבורי, התחבורה והכבישים, ובקביעת מנגנונים שיוודאו את הפיתוח. בהתייחס לפיתוח המרחב הציבורי צינה אדר' פלד כי אין לצפות שכל הפיתוח ייעשה ע"י המרחב הפרטי וכי נדרשות גם השקעות עירוניות בפיתוח זה.

54. אדר' פלד ואדר' שדה התייחסו לחלוקת מגרש וורבורג וציינו כי תכנית האב המליצה כי ישולבו בו שטח ירוק ושטח חום וכי השימוש בשטח החום צריך להיות קהילתי מקומי.

55. נציג משרד התחבורה, עומר ג'אבר, ציין כי מבינה תחבורתית התכנית נשענת על תחבורה פרטית וכי יש לפתח גם את התחבורה הציבורית והדגיש כי מערך התחבורה הציבורית כולל לא את הרכבת הקלה לבדה אלא גם שבילים להולכי רגל ומערך שלם התומך בשימוש במערכת התחבורה הציבורית.

56. חבר הוועדה, מר אברהם שקד שאל מדוע לא שולב בצוות הכנת התכנית יועץ חברתי. צוין כי מוצעת בתכנית האב מהפכה וכי יש לוודא שמדובר במהפכה מתוכננת על מנת לא ליצור קטסטרופות. צוין כי ההיבט החברתי חשוב לא פחות מההיבט הפיסי של התכנון להתחדשות עירונית וכי נדרשת הנחייה מקצועית לבחינת היבטים אלה וכי על העירייה לוודא עריכתה של בחינה חברתית מקצועית. 57. נציג העירייה, מר עפר ברקוביץ', הביע תמיכה בדברים אלה וציין כי ההשלכות החברתיות של הליכי התחדשות עירונית, הנן דרמטיות. מר ברקוביץ' ציין כי הוא רואה בתכנית מרכיבים חיוביים רבים אולם נדרש ניהול נכון של התהליכים המוצעים על מנת ליישם אותה בהצלחה. וזאת גם בהיבט של פיתוח המרחב הציבורי, שחשיבותו לפיתוח למגורים, רבה ביותר, כאמצעי משלים לפיתוח למגורים.

58. מר עפר גריידינגר נציג עיריית ירושלים, ציין כי מדובר בתכנית שהוחל בהכנתה לפני מספר שנים, וכי בתקופת הכנתה נצבר ניסיון בהכנת תכניות אב, וכי כיום נדרשת גם בחינה חברתית בהכנת תכניות אב, שלא נדרשה בעבר. יחד עם זאת צוין כי מינהל קהילה בעיריית ירושלים היה שותף בהכנת התכנית וכן המינהלים הקהילתיים הרלוונטיים. כן צוין כי חוות דעת חברתיות תיבדקנה בהכנת התכניות המפורטות בתחום תכנית האב.

59. בהתייחס להערת אברהם שקד כי כתוצאה מהליכי ההתחדשות העירונית המתוכננים, יזמים פרטיים מבלבלים את התושבים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, נאמר כי אין באפשרות העירייה למנוע זאת, אולם העירייה עושה מאמץ להנחות את התושבים ולתגבר את המערך הקהילתי באזורים אלה. כן צוין כי האזורים המיועדים להתחדשות עירונית נקבעו כבר בתכנית מתאר 2000 ולא בתכנית האב.

60. לאחר הצגת תכנית האב ושמיעת חברי הוועדה ונציגי העירייה, התייחסו נציגי התושבים והמינהל הקהילתי לתכנית האב.

61. הגב' הדר מזרחי המתגוררת במתחם המוגדר כצהוב בתכנית האב צינה כי סימון המתחמים הצהובים גרם לכניסת יזמים לשכונה המטרידים את התושבים וגורמים לבלבול רב, למתיחות בין שכנים. הגב' מזרחי בקשה כי יוחל ביישום תהליכי ההתחדשות העירונית במתחמים האדומים ולא בצהובים וצינה כי על אף שנאמר שהתכנית הוכנה בשיתוף התושבים, ככל הידוע לה, התושבים לא שותפו בתכנון. עוד נאמר כי תכנית בקנה מידה כזה, צריכה לצמוח מלמטה ולא להיעשות מעל.

62. הגב' חביבה צינה כי גדלה ברחוב אולסוונגר וצינה כי הליך פינוי בינוי באזור זה יגזול מהתושבים את ערכי הקהילה והנוף הקיימים בשכונה וכי נדרש תכנון משותף של רחובות אולסוונגר וברזיל שישמור על ערכים אלה. הממונה על המחוז צינה בהקשר זה כי התכנית אינה סותרת אפשרות כזו.

63. הגב' רונית המתגוררת ברחוב הנורית צינה אף היא שהציבור אינו שותף לתכנון וכי קיימים ערכים רבים במרחב, נופיים וקהילתיים, שהנם בעלי ערך רב. נאמר כי המצב התחבורתי בשכונה קשה ואינו מאפשר ציפוף כמוצע. עוד נאמר כי היקף תוספת יחידות הדיור חושב כאשר ההערכה השמאית קבעה מקדמי ציפוף נמוכים מאלה שנחשבים כנכונים כיום וכי למעשה מדובר בתוספת גבוהה הרבה יותר. בנוסף נאמר כי באחריות העירייה לקבוע נהלי עבודה המוודאים אי פגיעה בתושבים.

64. נציג המינהל הקהילתי, מר רפי דברה, מסר כי הוא מעורב בהליך התכנון של מתחם אולסוונגר-ברזיל מאז תחילתו, בהיותו יועץ ראש העיר בתקופה זו. מר דברה הבהיר כי נדרש מאמץ משותף של הממסד והתושבים לפתרון בעיות האזור. נאמר כי השכונה דרשה בעבר הכנת בחינה חברתית, כי הבחינה הוכנה אולם לא הוטמעה בתכנית. נאמר כי הליכי התחדשות עירונית ופינוי בינוי הנם תהליכים בעלי השלכות

רבות שחלקן טרם נלמדו וכי מסיבה זו יש להתייחס לדוח שהוכן.

65. צוין כי המינהל הקהילתי היה שותף לפחות בחלק מההליך התכנוני ותמך בו, אולם אין להמשיך ולקדם את התכנית ללא ליווי חברתי. בנוסף צוין כי העובדה שמקודמים הליכים תכנוניים נוספים במרחב במקביל וללא שיתוף התושבים, בהם תכנית דונה, תכנית כרמית, הדסה, מרכז התעסוקה באורה ועמק לבן, גורמת להטעיה ולשיבוש הנתונים עליהם נשענת תכנית האב.

66. נאמר כי המינהל הקהילתי תמך בהגדרת המתחמים האדומים כמתחמים שיש לייצר בס תכנון כולל ומקיף לתיקון המצב הקיים, אולם הצפיפות המוצעת כפתרון למצבם, בלתי אפשרית וכי התכנון ללא ליווי חברתי ינציח את השגיאות שנעשו.

67. נאמר כי יש להרחיב את ההסתכלות גם מעבר לגבולות הקו הכחול של התכנית ולוודא שמירה על ערכי המרחב כולו, ובכלל זה לוודא שמירה על ערכיה של עין כרם. עוד נאמר כי התכנית הוכנה ביסודיות וכי ניתן, בנוסף לנאמר, לשפר אותה באמצעות הטמעת הערות המינהל הקהילתי.

68. אדרי' ייטב בושירה, המתכנן השכונתי, סקר את הערות המינהל הקהילתי. ראשית נתבקש להטמיע את השינויים שהוגשו בכתב בהתייחס למרקמי המגורים. שנית נאמר כי יש להחזיר את התכנית לשולחנם של המתכננים וזאת לצורך הטמעת התסקיר החברתי בתכנון, הרחבת גבולות ההתייחסות של התכנית וזאת, בין היתר, בהתייחס לעין כרם ולאגן עין כרם ומלחה. עוד נאמר כי יש לחלק את התכנית למתחמים קטנים יותר ולקבוע עקרונות המוודאים את פיתוח המרחב הציבורי בד בבד עם פיתוח המגורים בכל תת-מתחם.

69. בנוסף הוצגה בקשה לערוך מסמך רגישויות ולקבוע בו מוקדים משמעותיים במרחב, הדורשים התייחסות מיוחדת. נאמר כי יש לעדכן את היקף הפיתוח למגורים הנובע מהתכנית וכן לקבוע מנגנון בחינה של הנתונים בעתיד. עוד נאמר כי נדרש הידוק ההוראות לפי ההוראות המקוריות של התכנית, דיוק ההוראות לכל מתחם ומתחם וקיבוע אפשרויות הפיתוח בו ללא אפשרות לגמישות בהנחיות.

70. בהתייחס למתחמים להתחדשות עירונית נאמר כי נדרשות השקעות ציבוריות לפיתוח המרחב הציבורי וכי יש ללמוד ממודלים קיימים בעולם את האפשרויות בעניין זה.

71. בהתייחס לשינויים הנקודתיים שנאמר כי הוגשו בכתב, ציינה הממונה על המחוז, כי לאור הבקשה להחזיר את התכנית לשולחן המתכננים, אין בשלב זה תכנית להטמיע בה את השינויים המבוקשים.

72. אדרי' אלכס אוסטרובסקי הציג את עמדת המינהל הקהילתי גנים ומסר כי המינהל הקהילתי מתנגד לתכנית וזאת לאור אי הוודאות שנוצרה כאשר התברר שמכפילי הציפוף עליהם נשענה תכנית האב, נמוכים מאלה המקודמים בתכניות לפינוי בינוי בשכונה.

73. אדרי' אוסטרובסקי ביקש לעדכן את ההדמיה שנעשתה לתוכנית, על פי מקדמי הציפוף הנכונים להיום על מנת שניתן יהיה לבחון את התכנית בממדיה האמיתיים. לשאלת הממונה על המחוז, הובהר כי אין המדובר בהתנגדות למתחמים האדומים בלבד, אלא גם למתחמים הצהובים בהם מוצעות ע"י יזמים תכניות בבינוי גבוה מאד, בהתאם לתכנית האב. נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בפינוי בינוי במתחמים האדומים אולם אינו תומך בצפיפויות החריגות המתקבלות וכי תכנית האב, בהיבט זה, אינה ישימה וכי התוצר המתקבל אינו איכותי.

74. לשאלת מר אמנון ארבל בעניין זה, הציג אדרי' אוסטרובסקי כי יאותרו קרקעות שיאזנו את הצפיפויות המתקבלות ויאפשרו את הליכי הפינוי - בינוי בכל המרחב של קריית יובל, עיר גנים וקריית מנחם.

75. נאמר כי התכניות הראשונות שיאושרו, יביאו לניצול מלא של הקיבולת ולא יאפשרו פיתוח נוסף לאחר מימושן. אדרי' אוסטרובסקי הצטרף לבקשת המינהל הקהילתי יובלים להחזיר את התכנית לשולחן המתכננים. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה, כי גם אם ייעשה הדבר, לא ניתן יהיה לעצור קידום תכניות נקודתיות במרחב וכי עדיף שתכניות נקודתיות יקודמו לאורה של מדיניות המוטרות בתכנית אב.

76. נציג המינהל הקהילתי יובלים, מר רון חביליו, פתח וציין כי עמדתם המשותפת של המינהל הקהילתי גנים ויובלים הנה כי המינהלים מעוניינים בתכנית אב, אולם אינם מקבלים את תכנית האב במתכונתה הנוכחית וזאת על אף ההערכה לעבודה שנעשתה, וההסכמה עם עקרונות חלוקת מתחמי המגורים והשלד הציבורי.

77. מר חביליו ציין כי נדרשים בתכנית האב שיפורים מאוד משמעותיים. בתגובה לדברים אלה ולדברים נוספים שנאמרו ע"י נציגי המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, פנתה הממונה על המחוז אל נציגי שני המינהלים הקהילתיים ושאלה באם

ינתנו להם חדשים, יוכלו להביא תכנית המוסכמת ומקובלת עליהם, על בסיס המיפוי שנעשה. על כך השיבו נציגי שני המינהלים, כי ניתן להגיש תכנית כזו בפרק זמן של כשלושה חדשים.

78. מר חביליו המשיך וציין כי התכנית מבוססת על הנחות יסוד שגויות. נאמר כי ההנחה שניתן להעמיס מספר יחידות דיור גדול על מרחב יובלים גנים מוטעית, וזאת מכיוון שמדובר במרחב שבבסיסו מהווה מרחב ירוק וריאה ירוקה בירושלים, וכן לאור הטופוגרפיה הקשה המייצרת קירות תמך גבוהים ומערכת התנועה הטבעית שאינה מאפשרת קיבולת תנועה נוספת. נאמר כי אכן יש להרוס ולבנות מחדש את המתחמים האדומים אולם לא ניתן לעשות זאת בצפיפויות המוצעות וכי יש לאפשר את הטיפול במתחמים האדומים בהליך של ניווד זכויות למתחמי מגורים חדשים בקרקעות ר.מ.י מחוץ לשכונה. כן נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בשלד הציבורי המוצע ובחלוקה למתחמים אולם לא לפתרונות המוצעים בהם.

79. מר חביליו אמר כי יש להשקיע כספים ציבוריים בשכונה כדי שנעשה בכניסה לעיר. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הבינוי בכניסה לעיר הנו בהיקף גדול ביותר המצדיק השקעה ציבורית כזו. בהתייחס למקדמי הציפוף בתכניות לפינוי בינוי ציין מר חביליו כי ייתכן שהתמורות לדיירים גבוהות מדי וכי ניתן לצמצם את הבינוי בהקשר זה וכי אף ביטול המיסוי ע"י המדינה יכול היה להביא לצמצום נפחי הבנייה. בנוסף צוין כי תכנון השכונות במרחב לקוי היסטורית וכן נאמר כי האוכלוסייה החלשה לא תוכל לעמוד בעלויות התחזוקה של המגורים במגדלים וכי לא נבחן לעמקו נושא הבנייה לגובה בירושלים.

80. נציג התושבים, מר לייטר ציין כי יש להגביל את הליכי הפינוי בינוי למתחמים האדומים בלבד ולשמור על תמהיל של אפשרויות פיתוח ועל אופי מרקמי בשאר האזורים. כן אמר מר לייטר כי נדרש בינוי צמוד דופן בואדיות, על מנת לאזן את הצפיפויות במתחמי הפינוי-בינוי.

81. נציגת המינהל הקהילתי דנה גזי, פתחה וצינה כי היא עובדת במינהל הקהילתי יובלים במשך שלוש השנים האחרונות. הגב' גזי ציינה כי במסגרת זו היא מלווה את התושבים בתכנון הליכי ההתחדשות העירונית ומסרה כי כיום מקודמות 15 יוזמות בקריית היובל, וכי כתוצאה נכנסים גורמים יזמיים לשכונה ומטרידים את התושבים. נאמר כי על מערכת התכנון והרשות העירונית והלאומית לדאוג לרגולציה שתמנע פגיעה בתושבים ותאפשר להתחדשות העירונית ליצור ערים טובות יותר בהם אנשים יוכלו לחיות וקהילות יוכלו לשגשג. נאמר כי בתוך תחום התכנית נקודות רבות שאפשר להתייחס אליהן באופן חברתי.

82. נאמר כי התכנית חסרה סקר מעמיק של מבני ציבור וכי ניתן לעשות שימוש יעיל יותר בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במידה ותוכן פרוגרמת צרכים מפורטת וכן נאמר כי תסקיר חברתי צריך להיעשות במסגרת תכנית האב ולא ע"י יזמים פרטיים במסגרת תכניות מפורטות, שכן אז ישמש ככלי בידי היזמים ולא ככלי תכנוני אמתי. בהקשר זה נתבקש כי יוצג הסקר החברתי שהוכן.

83. הגב' יעל לב שני, מהרשות לפיתוח ירושלים התייחסה לנושא זה וצינה כי הדוח החברתי הוכן על פי הזמנת הרל"י אולם לא התקבל מכיוון שלא התייחס לדרישות.

84. אדרי' זאב ארד התייחס לעקרונות התכנון של המרכז המסחרי וציין כי מדובר במרכז מסחרי-קהילתי ייחודי פעיל ושוקק וכי יש לשמור על איכותו זו. נאמר כי הצעת תכנית האב מאפשרת שינויים מפליגים, שיפגעו באיכות הייחודית של המרכז המסחרי ונתבקש לקבוע אותו כמתחם בעל ערך ייחודי לשימור.

85. תושב השכונה ועורך התסקיר החברתי שלא נתקבל ע"י הרל"י, מר נרי הורוביץ, אמר כי יש לעודד הליכי התחדשות עירונית המושתתים על ערכי קיימות ולא יזמות.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי.

2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה.

3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע,

וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה. 4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה. 5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור. 6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן: 7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים: א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי. ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי. ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים. ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי. 8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון. 9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל. 10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל-סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.	
הוועדה מברכת על העבודה המקיפה שנעשתה ומאשרת את תכנית האב ומסקנותיה כפי שהוצגו לוועדה. ייערך דיון נוסף בנושא התנועה. בכדי לממש את הפוליוגונים המסומנים באדום, לפינוי בינוי, הועדה מקבלת ומצרפת כחלק בלתי נפרד מההחלטה את מסמך תוספות השטחים הירוקים והחומים שישמשו לשם מימוש פינוי הבינוי בשטחים כאמור.	11/07/2012
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהליים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000.	08/11/2011

3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל.

מהלך הדיון:

1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים.

2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית.

3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב.

4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון.

5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכותיות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.

6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדוור בר השגה וכלה בדוור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.

7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להוות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחל.

8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.

9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך

המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופוליניים הסובבים.

10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנטקה.

11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.

12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וציין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יחיד.

13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט החברתי ובהיבט התנועתי.

14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וציין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.

15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ן מאכלס שימושים עירוניים וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שילקח בחשבון בפרוגרמה.

16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.

17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קוליץ' הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעתי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.

18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עקרוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.

19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האזון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.

20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם החברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האכיזות החברתיות והקהילתיות הקיימות.

21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היוכל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח המרחב הציבורי ראוי וחינוי וצריך להתבצע באופן מיידי, במקביל לביצוע הפארקים הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וציין כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בס והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בס פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבות ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בס ומתחמים המהווים כיסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וציין כי על אף החשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יח"ד בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבין למרקם הקיים. כדומא הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם

עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תיירותי שאסור שיפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכננת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דיור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט :

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן :

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב ליובלים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות יערכו באופן מעמיק דומה.
2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.
3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.
 4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הוועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הוועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים.
 5. בהקשר זה, מורה הוועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת לייצר בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים.
 6. הוועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הוועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציע שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית.
 7. עוד לעניין זה, קובעת הוועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הוועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את

המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה. 8. הועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסונגר ובאזור כרמית. 9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות. 10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי. 11. הועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי והן למגורים. 12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים. 13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.	
הוועדה המקומית מברכת על הכנת התכנית והצגתה בוועדה. הוועדה מאמצת את המדיניות כפי שהוצגה. הוועדה מבקשת לקדם את שלב ב' של התכנון כולל הצעה לקידום פרויקטים משמעותיים בתחום התכנית במטרה ליישם בפועל את התכנון המוצע, ולקדם פרויקטים חשובים מבלי להמתין לסיום התכנית כולה.	26/09/2011
הוועדה המקומית לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות: היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה.	

סוגיית קרקע משלימה הינה חסם משמעותי למימוש המתחמים האדומים דוגמת הנורית, שטרן ואחרים. יש להסדיר את מנגנון ההקצאה ולשאוף להרחבת המכסה על מנת שיהיה מענה מלא למתחמים האדומים. הוועדה קוראת למדינה להסדיר את הנושא באופן נהיר מעשי ופרקטי.

היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום.

לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני.

יש לגבש מדיניות עירונית מסודרת לעניין תמורות, רווח יזמי והיטלי השבחה.

לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמאטיים מספקים.

לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבורים.

לשנות את המדיניות הנוהגת במגרשים כתומים ולאפשר בהם בניה גבוה יותר מ 12 קומות וזאת בתנאי שמייצרים שטחים גדולים ואפקטיביים וצורכי ציבור בשמירה על אותה צפיפות יחידות לדונם למעט המגרשים הבאים בהם המדיניות תמשיך לחול ללא שינוי : זנגוויל 1-23 , גורדון 1-9 , בורוכוב 2-14.

התכניות אשר יקודמו יתוכננו בצורה שתאפשר נגישות רגלית נוחה ל : גינות אפקטיביות, גני ילדים , כלל השירותים היומיומיים. יבדק באמצעות נספח ניידות רגלית.

יש לתכנן את השלד הציבורי במקביל לאישור תכניות נוספות הכולל פוטנציאל פיתוח שב"צים, שיפור שלד אורבני ונגישות רגלית לשירותים, ואיכות השטחים הפתוחים והמרחב הציבורי. יוצג ניתוח אורבני אסטרטגי שמציג כיצד ניתן לספק מענים הנ"ל כתנאי לקידום תכנון

מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש.

מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות

עבודות שיש לקדם כבסיס להמשך ציפוף המרחב

ניידות פנים שכונתית : יש לקדם תכנית לשיפור ניידות רגלית פנים שכונתית ובדיקת קיבולת הרק"ל (רמת שרות) לאור תדירות והיקף נוסעים צפויים לאורך הציר

מרחב ציבורי : יש להשלים בדיקות עקרוניות במענה בשצ"פים וקידום תכנית אסטרטגית למערך השטחים הפתוחים הרובעי לרבות עוגנים קהילתיים, וקידום פיילוטס של בינוי מגשר טופוגרפיה ובונה דופן פעילה

עירוב שימושים ציבוריים : נדרשת הערכות עירונית למעבר לתהליכי פיתוח מבוססי

ב.פ. ציבורי לרבות שריון מגרשים פנויים הנדרשים לכך, וגיבוש מדיניות ונהלים שיגנו על שטחים ציבוריים (מענים פוטנציאליים) כעתודה להמשך פיתוח הרובע

יש להסדיר מנגנון עדכון למסד הנתונים ומנגנון דו שנתי לבחינת פרויקטים ציבוריים לתכנון ולביצוע

רקע

1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר.

2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב-8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל.

3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור.

4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי :

יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנטקה.

שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה.

פיתוח מערכת השצ"פים : יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבו באמצעות ציפוף במגרשים קיימים.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של

מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי. 2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה. 3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע, וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה. 4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה. 5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור. 6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן: 7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים: א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי. ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי. ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים. ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי. 8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון. 9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת יחיד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל. 10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל –סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.	
החלטה הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעתה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן: 1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על	

התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכוונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים- חברתיים המובעים בה.

2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה.

3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכלל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן.

ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים:

4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.

6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.

7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.

8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה

נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.

9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתון וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של פינוי בינוי, ויישקלו גם פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.

10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסונגר, והנורית.

11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה'אדומים'. לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשריט המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.

12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכנית מפורטת, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכנית לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות המתקבלת בתכנית להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת התכנית המפורטת, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכנית להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכנית מצומצמת וחלופה המציגה תכנית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל

בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימיים.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי, שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבוע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוסיפה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר

בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול פינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית. הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיוור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים

אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך ווידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחדש אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדיור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקם המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקם עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זנגוויל)

א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היובל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.

ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו-320% בנייה בכפוף לנאמר בעניין זה בסעיפים 8 ו-15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זנגוויל, בהם תבחן בנייה

אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומי, מקסיקו)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחנה בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון התכנון בראייה כוללת.

ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחייה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציור הירד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים, היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדור המרבי ונושא הצפיפות.

ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא זה פתרונות מגוונים, שישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.

ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים.

ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. הועדה סבורה כי בינוי אינטנסיבי בשולי הוואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם.

מתחם 11 (הסייפן, האביבית)

א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת המנהל הקהילתי במתחם זה.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב.

22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה

בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב. הנחייה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע בחוברת ההנחיות. דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבדוי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר גיאבר,	
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000. 3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. מהלך הדיון: 1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים. 2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית. 3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב. 4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון. 5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכותיות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים	

משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.

6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדיוור בר השגה וכלה בדיוור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.

7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להוות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחד.

8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.

9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופוליניים הסובבים.

10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנטקה.

11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.

12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וציין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יח"ד.

13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט החברתי ובהיבט התנועתי.

14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וציין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.

15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ן מאכלס שימושים עירוניים

וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שיילקח בחשבון בפרוגרמה.

16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.

17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קוליץ' הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעתי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.

18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עירוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.

19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האיוון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.

20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם החברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האיכויות החברתיות והקהילתיות הקיימות.

21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היובל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח המרחב הציבורי ראוי וחיוני וצריך להתבצע באופן מידי, במקביל לביצוע הפארקים

הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וציין כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בם והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בם פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבות ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בם ומתחמים המהווים כיסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וציין כי על אף החשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יח"ד בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבינם למרקם הקיים. כדומא הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תירותי שאסור שיפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכננת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דיור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב ליובלים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות ייערכו באופן מעמיק דומה.

2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.

3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.

4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם

ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים.

5. בהקשר זה, מורה הועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמאטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת לייצר בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים.

6. הועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציע שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית.

7. עוד לעניין זה, קובעת הועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה.

8. הועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסונגר ובאזור כרמית.

9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות.

10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי.

11. הועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי והן למגורים.

12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים.

13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.

** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה.

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר

ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות			
בדיון שנערך בפני הוועדה המחוזית בתאריך 18/3/2024 ובו הציגה עיריית ירושלים עדכון לגבי כל העבודה שנעשתה החליטה הוועדה המחוזית : הוועדה מחליטה כי המסמך אחוד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות. בתאריך 9/4/2024 החליטה הוועדה : הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.			

לפרסום הוגשו 4 התנגדויות

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד. עד כה אושרו 5550 יח"ד ועוד 7600 יח"ד בשלבים שונים. על המחוזית לקבל החלטה לא לאשר מעבר ל8000 יח"ד.
2. על הועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב (עיר גנים, קריית מנחם, קריית יובל).
3. באישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים, ולא לאפשר התחדשות עירונית במתחמים במצב סביר.
4. יש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת להם תוקף סטטוטורי, כך שאישור תכניות יהיו כרוך במימוש ההמלצות.
5. עבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרויקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן.
6. על הועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב, ואז לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור ולקיים דיון על מסמכים אלו ולאפשר לציבור הרחב להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. לאחר מכן יש לפרסמם כמסמך מחייב ולאשר תכניות תואמות למסמך.
7. חישוב צרכי ציבור בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. על הועדה המחוזית לשנות את מספר הנפשות ליח"ד בהתאם ללמ"ס ולעדכן את דרישות צרכי הציבור בהתאם.

התנגדות מספר 2 : יחיאל מייק לייטר , בשם החתומים מטה:

שושי וענונו הנורית 202/5
 אסתר פרדמן גבעת משואה
 שושנה משה, הנורית 23
 אילנה לייטר, הנרד 2/8
 שמעון סוויסה, הנורית 202
 אליהו אסרף, הנורית 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. על פי תכנית האב ליובלים גנים, צפיפות מתחם הנורית גבוהה ביחס לשאר המתחמים.
2. תכנית האב מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות במתחם נורית, אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר.
3. תכנון מגדלים גבוהים עם טופוגרפיה קיצונית עלול ליצור טורבלנטיות מסוכנות.
4. מגדלים של מתחם הנורית יטילו צל אחד על השני ולמרחק של מאות מטרים מסביב למתחם.
5. מתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה.
6. במצב הקיים במתחם, הכבישים סובלים מאי ספיקה בשעות לחץ ולאחר איכלוס המגדלים הדבר יתגבר ויוביל לקריסה.
7. השטחים הפתוחים המתוכננים במתחם הנורית יסבלו מצל ורוחות עזים לאור השפעות המגדלים הגבוהים.

8. עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.
9. על הוועדה המחוזית להציג לתושבים סימולציה ממוחשבת של הטלת צל, חשיפה לשמש, מהירות הרוח ותנועת רכבים פרטיים ותחבורה ציבורית של מתחם הנורית כמכלול.

התנגדות מספר 3: מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. נתוני מוצא של מספר יח"ד שונה בין חלק מהיועצים. בפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת.
2. נדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, אנו מציעים את החזון הבא:
 "קרית היובל עוברת התחדשות עירונית עצומה. בעשרים השנים הקרובות יתווספו X יח"ד. מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."
3. העבודה חילקה את קרית יובל ל 3 תת שכונות, אך חסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה.
4. חלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם:
 -תוצרים של שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור כלל לא הוצגו
 -תוצרים של מסחר ותעסוקה הוצג באופן חלקי
 לכן, יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב, דיוק התכנית ותיאום ציפיות.
5. נדרש לרכז את ההמלצות שלאורך המצגת ולהציג כלי ותהליך ליישומן שכולל כיצד ימומשו, באחריות מי וכיצד.
6. יש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות.
7. יש לאייש תפקיד פרוייקטור תכנוני או הקצאת עובד מקצועי מטעם אגף תכנון העיר למימוש ההמלצות
8. יש לאיש לתפקיד פרוייקטור תפעולי לטווח הזמן המיידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה.
9. במתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית.
10. באזורים עם צפיפות נמוכה יש לאחד בין מגרשים קטנים לגודל מספק
11. על ציר רק"ל באזורים עם צפיפות נמוכה קיימת, לא לאפשר קידום של תכניות עם מכפילים גבוהים על ציר הרק"ל.
12. על רחוב הנטקה, יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית בצידו המערבי ובצידו המזרחי לשמר את הבניה הנמוכה ואת אופי בתי ראשית.

13. אין צורך לאשר תכניות שלא נדרשות להתחדשות עירונית לאור כושר הנשיאה של השכונה. יש לתעדף אישור תכניות והיתרים למתחמים בהן יש בניינים מסוכנים ושיפגעו מרעידות אדמה.
14. יש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור.
15. נדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום.
16. חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה.
17. בקריית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי.
18. יש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הבריכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף שם.
19. במתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד רבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים.
20. אנו סבורים שבקריית יובל צריך להיות בתי ספר על יסודי. אנו סבורים שיש מקום לקיום בית ספר על יסודי טכנולוגי.
21. לצד מוסדות תרבות יש למקם בית ספר על יסודי בתחום האומנות.
22. נדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחייה.
23. נדרש מיפוי בתי הכנסת הקיימים, מיקומם, גודלם, וגודל הקהילה אותה הם משרתים, והמלצות עתידיות לאור תוספת יח"ד במרחב.
24. נדרש התייחסות לתהליך פינוי בינוי של בית כנסת כפי שנעשה במתחם של בית ספר תל"י.
25. תנועות הנוער זקוקות לקשר עם שטחים פתוחים
26. תנועות הנוער צריכות להיות נגישות לילדים ולנוער מרחבי השכונה
27. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
28. יש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב.
29. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסה של מבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
30. נדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים.
31. נדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים.
32. יש להציג את תמהיל השטחים בירוקים אל מול הקשיחים בשצ"פים המתוכננים במרחב.
33. הוגדרו רוחב מדרכות כשצ"פ בית כמעל 4 מ' בניגוד לכתוב במדריך שקבע 7 מ'.
34. בשקף 17, קבעו כי "נלקחו בחשבון כל השטחים בשיפועים מתונים". נבקש לדעת האם שטחים מדרוניים ותלולים נלקחו בחשבון, כמו השטחים בואדי היובל סמוך לבית ספר בויאר.
35. לאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע.
36. בחישוב שצ"פ לנפש, נלקחו בחשבון שצ"פים שמשמשים גם תושבים משכונות אחרות כמו עמק היובל ופארק האסבסטונים. לאור כך, חישוב המ"ר לנפש נמוך יותר משחושב.
37. גודל שטחים לשצ"פ שלקחו הם 0.1 דונם ומעלה בניגוד לכתוב במדריך שהגדיר תא שטח קטן שלא יפחת מ 0.5 תשתית ירוקה ו 0.3 תשתית קשיחה.
38. על מנת לעמוד במינימום של 3 מ"ר שצ"פ לנפש נלקחו בחשבון שטחים שאינם קיימים ודורשים פיתוח לא פשוט. יש להציג תכנית עבודה להקמת שטחים פתוחים אלה ולקישורם למתחמי המגורים.

39. שדרה ברחוב גואטמלה- בשקף 21 מופיע אפשרות לייצר שדרה ברחוב גואטמלה אשר מייצר 2.6 דונם של שצ"פ באמצעות חתך רחוב של 25 מטר. המלצה זו לא נכללת בהמלצות התנועה שמציג בגואטמלה חתך רחוב 16.5-20 מטר. לכן ההצעה נשמעת כלא ישימה.
40. שדירה על הנטקה- שקף 23 מציג מדרכה רחבה עם גינות כיס לאורכה. אולם אנו סבורים כי התכניות המקודמות היום לאורך הנטקה במגרשים קטנים ימנעו את ישימות הצעה זו, לאור ההפרשה הקטנה שיתנו.
41. "ספח שצ:פים- קריית יובל דרום" מצורף למסמך זה ובוחן את ההצעות של צוות היועצים, וניתן לראות כי חלק גדול מהשצ"פים אינם ישימים.
42. יש לבחון את כל הפתרונות התחבורתיים מראש ולפני שמאשרים תכניות נוספות במרחב.
43. הרחבת זכות דרך/ מדרכות/ יצירת שבילים ע"י הפקעה- נדרשת התייחסות להיתכנות ההפקעות.
44. יש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנליביץ'.
45. המלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב13.3.24.
46. נדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט:
- שבילי רחוב מגב ההר
 - מערבה לכיוון אולסוונגר לכרמית ומכרמית לעין כרם
 - מערבה לכיוון וואדי האזבסטונים
 - מזרח לכיוון וואדי היובל
 - מזרחה לרחוב גולומב וממנו לפארק דניה
 - מדרום השכונה שטרן לפארק שטרן
 - מצפון השכונה שמריהו לוין ואפשטיין ליער ירושלים ולוואדי עין כרם.

התנגדות מספר 4: עמותת יובלים 2041

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. מהמיפוי שנעשה על ידי יועצים של מהנדס העיר, כושר הנשיאה של המרחב מבחינה תחבורתית ומענים פורמטים חלקיים ל 8,000 יח"ד בלבד. בתהליך העבודה הנוכחי צפויות להיות מאושרות תוכניות המוסיפות כ-18,000 יחידות דיור בטווח הארוך. חריגת כושר הנשיאה תפגע ביכולת לתת מענה למטרות ההתחדשות העירונית.
- הוועדה המחוזית סופרת 5,550 יח"ד שאושרו במתווה של התחדשות עירונית. עם זאת, ספירה של כלל יחידות הדיור שהתווספו למרחב מראה שעד כה אושרו תוכניות המוסיפות 7,804 יח"ד למרחב. תחשיב יח"ד של הוועדה המחוזית מתייחסת רק לתוכניות של התחדשות עירונית ומתעלמת מתוכניות שאינן התחדשות עירונית הנשענות על אותו שלד ציבורי. מבדיקת העמותה מאז 2015 אושרו במרחב יובלים-גנים תוכניות המציעות תוספת של 7,804 יחידות דיור.
- בנוסף לתוכניות אלה, הופקדו או אושרו 6,734 יח"ד במרחב הנשענות על השלד הציבורי של יובלים גנים. אלה תוכניות גם מחוץ לקו הכחול של התכנית.
- בנוסף, ישנם עוד כ 1,000 יח"ד שהועדה הכירה בחשיבות התחדשותם, ועם מכפיל 1:4 מדובר על תוספת תיאורטית של 4,000 יח"ד.
- לכן, בטווח הארוך יש פוטנציאל לתוספת 18,000 יח"ד הנשענות על השלד הציבורי במרחב.
2. התכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש.

3. לא הוצג מיפוי תשתיות חשמל, ביוב ומים, ולכן לא ברור האם ניתן לתת כושר נשיאה של תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז ומים) לאור תוספת יח"ד.
 4. יש לתקן את מנגנון השלכיות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים.
 5. מנגנון שלכיות הביצוע יתעדף מתחמים כתומים ואדומים כדי לא לפגוע במבנים ותושבים שהכי שזקוקים להתחדשות עירונית.
 6. יש לבחון דרכים לצמצום עומסי יח"ד במרחב והגדלת כושר הנשיאה במרחב.
 7. יש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.
 8. אי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי, ויגרום ללחץ כבד לבניית שכונות חדשות על השטחים הפתוחים במקום לצופף את הערים פנימה.
 9. הועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל 5 שנים.
 10. מימוש התכניות מ 2015 ל 2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. מדובר על 63.8% תכניות שנמצאות בשלב היתר או בקשה להיתר.
 11. יש להבטיח את מימוש המענים ליחידות דיור בשלבים מתקדמים (שלבי היתר) כתנאי להוספת יח"ד נוספות ואת הצורך להעריך למתן מענים ליח"ד מאושרות כבר בטווח של 5-7 שנים.
 12. הקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. סקירה של תוכניות בהן אושרו זכויות בנייה על בסיס בדיקה שמאית ונמצאות כעת בשיווק, מעידה על פער עצום בין המחיר למ"ר שהוגדר לצורך וידוא ההיתכנות הכלכלית והמחיר למ"ר המשווק בפועל. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות.
 13. לאור תוספת נרחבת של יח"ד במרחב יש לבחון את מצב התשתיות בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים (רשות מקומית, תאגיד מים וביוב, רשות ניקוז, חברת חשמל) על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב.
- תחבורה:**
14. לא הוצגו דרכים להגדיל את כושר השיאה התחבורתי ליותר מ 8,000 יח"ד.
 15. לא שוריינו פוליגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. לכן, יש לבחון כבר כעת דרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב ולהקטנת עומס יח"ד על תשתית התחבורה כתנאי לאישור תוכניות נוספות ולשריין שטחים לצורך פיתוח מענים לטווח הארוך.
 16. יש חוסר התאמה בין הביקושים לבין המענים בתחום המסחר והתעסוקה. כדי למנוע יוממות ומעמסה על התחבורה, יש ליצור תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (מפת קומפילציה) על מנת לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה ומוקדי השירות שיהווה תשריט מנחה לבחינת השימושים המוצעים בתכניות השונות.
 17. יש לערוך בדיקת רגישות של ההמלצות לעניין מימוש חלקי ולהציע מנגנונים ליצירת טיפול מתחמי, למשל באמצעות קביעת חובה להגיש תוכניות מתחמיות שיכסו את אורך הרחוב - ניתן לסמן על גבי התשריט אזורים בהם נדרש לקדם תוכנית הכוללת את כל המבנים לאורך הרחוב.
 18. בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה ולא הוצגה תוכנית עבודה הכוללת לו"ז ביצוע ומקורות תקציביים. לכן, כתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב יש להציג תוכנית עבודה עם לו"ז ומקורות תקציביים. בבדיקת תנאי סף לתוכניות חדשות יש לבחון

את ההתקדמות בתוכנית העבודה כתנאי לאישור להפקדה ולהטמיע התניות על תוכנית זו בהוראות של תוכניות שטרם אושרו.

19. ההמלצות של צוות אב לתחבורה לחומש 3-4 כולל שינויים הדורשים הסדרה סטטוטורית, אולם לא ברור היכן הנחיות אלה מעוגנים במסמכים מנחים ולא ברור היחס שלהם להנחיות המופיעות במסמכים אחרים כמו שלד נופי. לכן, יש לעגן על גבי תשריט את כל ההמלצות התכנוניות, ובמיוחד ההמלצות אליהן מתכוונים בסעיף 18 בהחלטה מיום 18.3.24. יש לאשרר תשריט זה כחלק ממסמכי תוכנית האב, ולהנגיש אותו לציבור.

חינוך:

20. הועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י.

21. הנתונים לתוספת ביקוש לכיתות מתעלמים מהדירות שקיבלו היתר בתוכנית הדסה הקטנה שיצטרכו כיתות. מדובר ב- 540 יח"ד תוספתיות, קרי לפחות 9 כיתות. סה"כ יש 2,300 יחידות דיור תוספתיות שכבר בהליכי היתר. משמע, שיש צורך בתוספת של כ- 40 כיתות יסודי עד 2028 כשאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח ההעדר של כיתות אירוח.

22. ישנה אי בהירות כמה כיתות יסודי יהיו מוכנות לאיכלוס עד סוף חומש 1. בטבלה אחרת, מצוין כי בחומש 1 יתווספו 42 כיתות. יש סתירה בין שלושת הטבלאות השונות שפורסמו לגבי מספרי כיתות. לכן, לא הוצגה יכולת לתת מענה מתוזמן לצורך בכיתות יסודי.

23. יש לתקן את מנגנון השלביות על מנת לוודא הלימה בין יח"ד למענים הציבוריים.

24. איתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש.

25. מענה האיתורים התיאורטי נותן מענה בחומש 1 ל 4,000 יח"ד ובחומש 2 ל 4,000 יח"ד. אין מענה איתורים תיאורטיים לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. לכן, יש לוודא אישור תב"עות לבתי ספר כתנאי לאישור יחידות דיור נוספות ברמת תב"ע.

26. אין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. יח"ד שיתווספו בחומש 1 הן בקרית יובל דרום אך באזור רק הוגשו 24 כיתות בבי"ס ב"אסבסטונים" שכחלק גדול ממנו ישמש לאירוח כיתות אגרון ותל"י. לכן, יש לעדכן את מנגנון השלביות כך שיכלול מרכיב מרחבי הבדק את התאמת המענים הציבוריים המוצעים במיקום התואם את יחידות הדיור.

27. על פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. בסעיף 10 להחלטה מה 26.12.22 נקבע שיתאפשר לתת מענה במרחב הסמוך אך יש להציג אותו טרם מתן תוקף. למרות החלטה זו, לא נשלחו חומרי הרקע לדיון ב 18.3.24. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים לכיתות על יסודי בהתאם למדריך ההקצאות. במידה ומבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל הביקושים וכלל המענים לכיתות על יסודי ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתאם לכלל תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

28. בחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמטי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים הנדרשים לחינוך מיוחד בהתאם למדריך ההקצאות. ככל שמבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל ביקושים וכלל המענים לכיתות חינוך מיוחד ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתחשב בכלל תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

29. לא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים (3 דונם לתחנת משטרה בינונית, 2.5 דונם לתחנה גדולה של מגן דוד אדום, 5 דונם לתחנה גדולה של כיבוי אש).
30. לא הוצגו איתורים עבור שימושי ספורט הדורשים שטח פתוח נרחב (כ-20 דונם עבור 2 מגרשי כדורגל וכ-8.4 דונם עבור מקבצי טניס).
31. יש להציג איתורים עבור מבני חירום (משטרה, מד"א וכיבוי אש) ולמתקני ספורט ולסמן אותם בתשריט תוכנית האב כתנאי לתוספת יחידות דיור. ככל ששטחים אלו יסומנו על שטחים ביעוד שצ"פים, יש לגרוע אותם ממצבת השצ"פים העירוניים וממילא שלא יוכלו להיחשב כשצ"פ סף בית על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.
32. כתנאי לאישור תוכניות נוספות יש לקדם מהלכים שיגדילו את כושר הנשיאה של המרחב מבלי להעמיס עליו יח"ד נוספות. יש לבחון מחדש את התשריט המנחה של תוכנית האב (תשריט שלד נופי) ולבחון מחדש שטחים חומים וירוקים שנגרעו ממנו ושהשכונה זקוקה להם עבור בתי ספר על יסודיים ושירותי חירום קריטיים.
33. יש לבחון מחדש את ההעדפה של פינוי-בינוי על פני מנגנוני התחדשות עירונית רכים יותר.
- שצ"פים:
34. ללא אימוץ מלא של יועץ הנוף, ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות.
35. ישנה בעיה בהצגת המידע הנכון לגבי שצ"פים בשטח. יש להציג חישוב מעודכן של שצ"פ סף בית בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות.
36. יש להציג את המידע בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים כדי שיהיה ניתן לבחון באופן ממשי
37. התקיימות שצ"פ סף בית מינימלי במצב הקיים. נדרש לוודא שניתן לספק מענה שצ"פ לנפש בהתאם למדריך ההקצאות כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות. ככל שימצא שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ סף בית, יש להראות מדיניות מאושרת כוללת ביחס למתחמי התחדשות עירונית בהתאם להנחיות מדריך ההקצאות.
38. יש להציג רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל הצגת 2 מ"ר לנפש של שצ"פ עירוני, שאמור לתת מענה ברמת השכונה. ככל שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ עירוני יש להראות מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח בירושלים ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר במתחמים סמוכים תחת המגבלות המצויינות במדריך ההקצאות.
39. הנחות העבודה לא תואמות את המדריך להקצאת צרכי ציבור. לדוגמא שולבו ייעודים קרקע כגון: רחבה, שדירה, טיילת, תרש"צ, זכות דרך, שצ"פ עירוניים וכלל עירוניים, חושבו תאי שטח קטנים. יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.
40. התכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב. ככל שבוחרים להתייחס לשטחים אלו כמענה שכונתי, יש לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו.
41. יש חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים מחוץ לגבולות תכנית האב.
42. יש להבהיר כיצד נערכו החישובים של השצ"פים.
43. השטחים שנספרו בקרית יובל מערב ונמצאים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואינם נגישים לתושבי השכונה ללא אמצעים מכאניים. יש לדרוש מעיריית ירושלים להציג תוכנית עבודה עם לוח ותקצוב של השטחים הפתוחים ושל האמצעים הנדרשים להנגשתם. בנוסף, יש לקבל בטוחות מהגורם האחראי להפעלת האמצעים המכניים (שככל שנדרשים) בכל ימות השנה, ובמיוחד

בשבתות ובחגים באופן שיתאים לכל תושבי המרחב. לחלופין, יש לגרוע שטחים אלו מהחישוב של שצ"פ סף בית.

44. לא הוצג בפני הוועדה לו"ז ביצוע להמלצות אלו ולא הוצגו מקורות תקציביים למימוש תנאי למתן תוקף של תוכניות נוספות, וקל וחומר אישור תוכניות נוספות, יהיה להציג את תוכנית העבודה הכוללת לו"ז לביצוע ותקצוב.

45. לכל אזור שירות ניתנו המלצות לתכנון הכוללות טיפול בשטחים שהייעוד שלהם איננו תואם ושאת חלקם נדרש להסדיר סטטוטורית. בפני הוועדה לא הוצגה התקדמות בהסדרה הסטטוטורית הנדרשת (לא הוצגה רשימת תבע"ות) ולא ברור כיצד מעוגנות ההמלצות במסמכים המנחים את הוועדה. יש להוסיף את יישום תוכנית העבודה להשמשה והסדרה של שצ"פים למנגנון השלביות באופן מחייב. יש לעדכן את מסמכי תוכנית האב ולסמן על תשריט את השצ"פים המיועדים שדורשים הסדרה.

תוכנית האב – "מסמך אחוד"

46. במסמך עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסרים ההחלטות הקודמות שלא הוטמעו כמו הנחיות במסמכי תכנית האב שכולל היקף ואופי הצפיפות, תכנית בינוי, אופי בינוי, גובה קומות ועוד. בנוסף, המסמך לא כולל תעדוף תכניות התחדשות עירונית על פני תכניות על ציר הרק"ל.

47. במסמך אין התייחסות לחריגות מההנחיות המופיעות בתוכנית האב באישור תוכניות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית למרות שלאחרונה אושרו שתי תכניות עם אחוזי בניה גובהים יותר.

48. המסמך לא כולל הנחיות לשצ"פים בהפרשות בתוכניות נקודתיות – תוך התייחסות לגודל, למיקום ולמאפייני איכות נוספים. הנחיות שכאלה צריכות להיגזר מהמלצות היועצים שהכינו את מסמך השצ"פים.

49. מקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי. נדרש לעגן את ההמלצות התכנוניות (ובמיוחד את אלו הדורשות הסדרה סטטוטורית) במסמכים מעודכנים של תוכנית האב הגברת השקיפות והוודאות.

50. יש לעגן את כלל מסמכי ההמלצות בנושאי תחבורה כחלק ממסמכי תוכנית האב שכן מדובר בהנחיות מחייבות לתוכניות חדשות במרחב וכן לביצוע תוכניות. יש להטמיע את סעיף 18 להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו.

51. יש לעדכן את מסמכי התוכנית, הצגתם לציבור, ואישור העדכון בתהליך דומה לזה שנעשה באימוץ התוכנית. יש לבחון את כל ההמלצות (לבדוק ישימות וסתירות), לעגן אותן על גבי תשריט ברור של

השלד הציבורי. נדרש להציג שכבות שונות המתכנסות יחדיו לתשריט אחד ברור וכולל (מפת קומפילציה). עד שלא יבוצע עדכון שכזה, ועדת המשנה נדרשת לאשר אך ורק תוכניות העונות על מסמכי תוכנית האב המקוריים כלשונם. יש לדון בתוכניות החורגות מההנחיות המופיעות במסמכי התוכנית במליאת הוועדה המחוזית - שרק היא המוסמכת לקבוע מדיניות.

מנגנון שלביות ביצוע:

52. מנגנון שלביות הביצוע הקיים איננו מוודא את התזמון של מימוש השלד הציבורי כיוון שהוא מתעלם

מחוסרים קיימים ומחוסרים שנוצרו בשל תוכניות שאושרו במסגרת תוכנית האב מאז אישורה במרץ 2015. בנוסף, המנגנון מתעלם מההתאמה המרחבית בין מיקום החוסרים במענים הציבוריים למיקום המענים להם.

53. הוצג מצג שווא שהיתרי בנייה נותנים מענה מעל ומעבר (שכן לכאורה מדובר למענים של מעל 1,000 יחידות דיור) זאת, חרף העובדה שהן לא נותנות מענה אפילו ל- 1,700 יח"ד תוספתיות בשלבי היתר, קל וחומר שאין מענה ליח"ד תוספתיות מאושרות אחרות.
54. מנגנון השלכיות קובע כי הצגת המענים הוא תנאי למתן תוקף לתוכניות התחדשות עירונית. מדובר בשלב מאוחר בהליך התכנוני. הצגת היתרים לשימושים הציבוריים הנדרשים לשם עמידה בצרכים הפרוגרמטיים צריכה להיות תנאי להפקדה להתנגדויות.
55. נציין כי בהחלטה מיום 26.12.2022 נקבעו תנאים למתן תוקף. תנאים אלו לא מופיעים בהחלטות לאשר תוכניות ספציפיות. לטעמנו יש בכך פגם וכן כלל לא ברור שניתן להתנות באופן זה את מתן התוקף של תוכניות. ככל שסבורה הוועדה אחרת, נבקש חוות דעת בכתב של היועצת המשפטית.
56. יש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:
57. יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
58. דיון המעקב צריך להיות פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
59. על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
60. מתכנן המחוז צריך לבצע מעקב רציף על ההתקדמות הסטטוטורית של השינויים במרחב – כלל יחידות הדיור המאושרות בתב"עות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים נוספים הנדרשים והסדרה סטטוטורית של השטחים למבני ציבור. מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
61. יש להוסיף מנגנון בקרה דינאמי ושקוף, באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור. מנגנון זה חיוני כדי שבעלי בתים יוכלו לקבל החלטות מושכל על חתימת חוזים מול יזמים בהליכי התחדשות עירונית ושמנתגדים יוכלו להגיש התנגדות המבוססת על נתוני אמת. חשוב מכך, המנגנון יאפשר לוועדות המשנה של הוועדה המחוזית לקבל החלטות מבוססות נתונים לאורך כל ההליך התכנוני כולל התנגדויות.
62. יש לוודא שבמסגרת מנגנוני המעקב מבוצעת ספירה של כל המרכיבים באופן מותאם ועל בסיס פרידיגמה אחידה.
63. נדרש להציג רשימה של היתרים מאושרים לכל המענים הפרוגרמטיים שנותרו מענה לכל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר (בכל האפיקים – ולא רק התחדשות עירונית) ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. בחינת המענה תתחשב במיקומים.
64. יש להראות ייעודי קרקע מאושרים של שצ"פ סף בית שזוהה כשצ"פ שימושי, בהיקף של 3 מ"ר לנפש עבור כל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. נוסף על כך, יש להציג תוכניות מאושרות לפיתוח שטחים אלו, לרבות לז"ז ומקורות תקציביים.
65. יש להציג מנגנון עדכון דינמי שעל חשיבותו הצביעה הוועדה המחוזית בהחלטתה.
66. יש להציג את הנחיות מהנדס העיר לאימוץ ההמלצות לשינוי בתוכניות בשלב היתר בהתאם להנחיות צוות תחבורה.
67. הצגת תוכנית עבודה וסדר עדיפויות לקידום שדרוג הרחובות ותוספת מעברים ואמצעים מכניים ציבוריים.
68. אישור תב"ע הקו הסגול והצגת תוכניות ביצוע מאושרות. בתוכניות שאינן התחדשות עירונית נדרשת גם הנחת מסילות הרכבת הקלה של הקו הסגול בין צומת אורה למלחה.
69. יש להציג את מסקנות הצוות בעניין תעסוקה ומסחר.
70. אישור של תוכניות חדשות בהתחדשות עירונית, צריכות לעמוד במספר דרישות:

71. יש להגדיר "תרומה משמעותית למרחב הציבורי" שיש בה להצדיק חריגה ממגבלות גובה ולהציג מגבלת גובה בהינתן תרומה משמעותית. נדגיש שהגדרה שכזו צריכה לכלול פרמטרים מדידים. לחלופין - יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה שכן היא איננה תרומה משמעותית דיה.
72. יש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכנית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית.
73. יש לקבוע מפורשות שיספרו ויוצגו כלל תוספות יחידות הדיור במרחב.
74. בנושא התחבורה יש לבחור מבין שלושת החלופות הבאות בכדי לאשר יח"ד נוספות:
א. לקבל אישור מצוות תוכנית אב לתחבורה על סיום ביצוע בפועל של הקו הסגול ועל תוכניות לביצוע מטר. במידה ומחליטים להסתמך על מטר, נדרש לכל הפחות שריון סטטוטורי של פוליגונים
- לכניסות ויציאות לתחנות מטר והוספת אישור תכניות לביצוע מטר כתנאי למתן תוקף.
ב. להפחית את עומס יח"ד באזור הנשענות על התשתית התחבורתית של השכונה, בדגש על מתע"ן (כמו ביטול של תכניות שאינן התחדשות עירונית).
- ג. להגדיל את כושר הנשיאה של האזור על ידי שחרור שטחים ציבוריים הצמודים לגבולות התוכנית כדי להפחית יוממות ועל ידי האצת פרויקטים שמגדילים את כושר הנשיאה.
75. יש להבטיח שיש מענה בהיתרים לכל יחידות הדיור בתוכניות שבתוקף ולהבטיח מענה בתב"עות מאושרות למבני ציבור ולשצ"פ סף בית עבור כל התוכניות שאושרו ועבור התוכנית שמבקשים לאשר.
76. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא יישום המענים לפי המפתח הפרוגרמטי. האישור יינתן על ידי מהנדס העיר בצירוף רשימת ההיתרים המאושרים. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא הצגת תוכניות ביצוע מאושרות לפיתוח שטחים פתוחים אלו לרבות לו"ז ומקורות תקציביים. יש להוסיף להוראות תוכניות חדשות שתנאי לאכלוס הוא השלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני החינוך הנמצאים בסמיכות ליח"ד ובתוך מתן מענה פרוגרמטי ליח"ד אלו לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
77. תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן בהתחדשות עירונית (מתחמים שסומנו בתוכנית האב כ"כחולים", "אפורים" או "לא לציפוף"):
78. מבני ציבור ושצ"פים: ביצוע מלא של השלד הציבורי שנדרש לתמיכה בהתחדשות עירונית
79. תחבורה: ביצוע מלא של הקו הסגול וביצוע מלא של מטר.
80. תשתיות: קביעת הנחיות לבחינה ההשפעה המצטברת של תוכניות במרחב על תשתיות.
81. לקבוע תנאים להוספת יח"ד באופן שיבטיח תמיכה בהתחדשות עירונית במתחמים כתומים ואדומים.
82. תנאים פרטניים: היתרים מאושרים או לכל הפחות תב"עות מאושרות להבטחת המענים הציבוריים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת. וקביעת שלביות ביצוע בהוראות התוכנית כדי להבטיח מענים ציבוריים

המלצת מהנדס העיר

להמליץ למחוזית לאשר

1. מאז שנת 2009, מקדמת עיריית ירושלים את תוכנית האב יובלים גנים המתייחסת לרובע יובלים- גנים שבדרום- מערב ירושלים וכוללת את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה ובשטח כולל של 6,400 דונם (להלן: "תכנית האב").
2. מטרת התכנית הינה יצירת רובע עירוני, לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית, רובע המהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, בהציעו מגוון אפשרויות מגורים, איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים, מרחב ציבורי נגיש ומטופח ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה.
3. תכנית האב חלקה את כלל השטח לאחד עשר מתחמים: מתחם וולטה-אורוגואי-גואטמלה; מתחם בוליביה-הציונות-שטרן מבני הגשר; מתחם גולומב-בוליביה-שטרן סביב ההיכל; מתחם שיכוני עולים מתחם המרכז המסחרי-טהון-הדסה הקטנה; מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם; מתחם טבעת בורוכוב-רבינוביץ-זנגוויל; מתחם סאלד-איסלנד-דהומיי-מקסיקו; מתחם עיר גנים-הנרד; מתחם הנורית-קוסטה ריקה; מתחם הסיפן-האביבית.
4. כמו כן, תכנית האב כוללת בחינה מעמיקה של כל היבטי התכנון, תוך שיתוף הציבור ותוך הטמעת עמדת המנהל הקהילתי בעקרונותיה. באמצעות מיפוי ותיעוד מדוקדק קובעת התוכנית מאפיינים והנחיות בינוי לאזורים השונים בתחום התוכנית.
5. לצד זאת, תכנית האב מתווה מענה לצורך עירוני של בניה למגורים תוך שמירה על ערכי נוף המיוחדים לאזור, טיפול במרקמי המגורים השונים על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ויצירת מגורים ברמה גבוהה. תכנית האב מגבשת המלצות לעיצוב המרחב הציבורי תוך התייחסות למוסדות ציבור, לשטחים מגוונים ולמערכת הדרכים.
6. תכנית האב מתמקדת בתכנון המפורט לשטח של כ-3,400 דונם הכולל את שכונת קריית מנחם, עיר גנים וקרית היובל, המיועד כאזור להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית מתאר 2000.
7. בשנים האחרונות נערך תהליך משמעותי ויסודי בשיתוף של מחלקות העיריה ויועצים נוספים במטרה לתת מענה לנושאים הקשורים לפיתוח השכונה בהיבטים רבים.
8. התוצאה של התהליך שהובל על ידי מהנדס העיר הוא מסמך מפורט המתייחס לכלל הנושאים ובסופו טבלה מרכזת של כול הפרויקטים שיש לבצע בשכונה על פי חלוקה ללוחות זמניים.
9. שלד ציבורי ושטחים ציבוריים

- א. בשנה האחרונה בוצעה עבודה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ביובלים גנים. מהות עבודה זו, מתייחסת ונותנת מענה לכל הטענות בעניין זה - עבודה זו הוצגה בישיבה האחרונה בוועדה המחוזית על ידי משרד אר(א) אדריכלים. יודגש כי המצגת נשלחה/פורסמה לעיון הציבור, ובישיבה עצמה, בעלי העניין אף התייחסו לחומרים במצגת זו. נציין כי העבודה שנעשתה כוללת התייחסות למעברים ציבוריים, שטחים פתוחים בתכנית התחדשות עירונית, שטחים "חומים" ושטחים ציבוריים פתוחים סטטוטוריים. עוד נציין כי בהתייחסות לשביל הרכסים, שביל זה נמצא בימים אלה בקידום לתכנון מפורט וביצוע. כמו כן, בישיבה הוצגו מספר פארקים שביצועם הסתיים בשנה האחרונה, כגון: פארק האסבסטונים, פארק הרוגם, ו"השביל הצהוב".
- ב. קביעת המענים לצרכי ציבור מתבססת בין השאר, על תהליכים סטטוטוריים הנדרשים למימוש השטחים, ובהתאם לעיתוי המועד החזוי בו ידרשו. נלקח בחשבון לוחות הזמנים להסדרות סטטוטוריות בהתייחס לשני החומשים הקרובים.
- ג. כל הפרויקטים מקודמים בשאיפה לניצול מיטבי ומקסימלי של השטח הציבורי, תוך מענה ראוי ואיכותי. הוצגו בוועדה האחרונה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אשר עתידים לתת מענה לתוספת יח"ד בשני החומשים הקרובים. נספח פרוגרמתי, המשקף את ההיצע והביקוש לצרכי הציבור הוצג גם כן.
- ד. תכנית העבודה הינה המסמך הקובע את סדרי העדיפויות למימוש. תכנית זו מתבססת על הערכת הביקושים לאור תוספת יח"ד הצפויה, הפיזור הגיאוגרפי, וכן על זמינות תכנונית. המענים הוצגו בהתאם לפיזור הגאוגרפי ולהתקדמות יח"ד בכל אזור.
- ה. ביחס לשטחים מארחים לתהליכי פינוי בינוי בשטחים החומים-. בכל פרוייקט מוגדרת שלביות ביצוע, כולל בינוי פינוי של השטחים הציבוריים בכדי ליעל את השימוש בהם, כך שלא בכל פרוייקט נדרש לאתר מיקום מארח. בכל מקרה, במסגרת המענה לצרכי הציבור, מקודמים גם מיקומים מארחים, כמו בית הספר המתוכנן ברחוב רינגלבלום (סמוך לפארק האסבסטונים).
- ו. הנחת העבודה היא שיש לתת מענה עבור כיתות בית ספר יסודי במרחב הקרוב לשכונה, וכיתות על יסודי יינתנו כמענה שכונתי, רובעי, וכלל עירוני. בהתאם להתקדמות בניית יח"ד יפרסו בתי הספר במרחב, כאשר המענה הסופי הינו בית ספר לכל תת אזור.
- ז. כמדיניות עירונית, לא מקודמות תכניות הגורעות משטח ציבורי עבור מגורים. להפך, במרבית התוכניות אנו מייצרים תוספת שטחים מבונים ושטחי קרקע ציבוריים.
- ח. לגבי היקף צרכי הציבור לטווח הארוך- נושא ההתחדשות העירונית, הינו נושא רחב

ומורכב, שמדינת ישראל עדיין לומדת כיצד להתמודד עימו. אנו סבורים כי מעקב וניטור שוטף, יוכלו לתת התראה בפרק זמן סביר כדי שנוכל להיערך תכנונית למצבים עתידיים. לרבות באמצעות פתרונות יצירתיים וחדשניים. בבחינה הנוכחית אנו מציגים מענה לכ 8000 יח"ד נוספת כאשר הליך הבקרה והניטור יוגדר לפחות אחת לשנה, בכדי לוודא מעקב ובקרה בזמן אמת.

ט. בישיבה הוצגה עבודה מפורטת המתייחסת לכל השטחים הפתוחים במרחב יובלים גנים.

י. בנוסף סקר המדרכות הושלם. הסקר בוצע במהלך שנת 2023 וממצאיו שימשו את צוות המתכננים לצורך גיבוש חתכי רחוב ופתרונות המתייחסים לאתגרי המצב הקיים. הניתוח השכונתי שנעשה כלל התייחסות מקיפה לסוגיית החניה. יש לציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית נותנים פתרון לצרכי החניה שלהם בתוך המגרש. החניה בתוך המגרש יוצרת מצב אופטימלי המאפשר הקצאת שטח זכות הדרך לאלמנטים נוספים כשבילי אופניים, הצללה ומדרכות נאותות. ככלל, הגישה התכנונית העומדת בבסיס הניתוח התחבורתי היא כי התעדוף הוא לצרכי הניידות הרכה, פתרונות החניה הניתנים במסגרת חתך הרחוב משקפים מדיניות זו.

10. תחבורה

א. נכון למרץ 2024 נבחר זוכה במכרז לביצוע מערך הקווים הכולל את הקו הכחול, התכלת והסגול של הרק"ל. הקו האדום הנותן מענה לחלק נרחב של השכונה צפוי לפעול כבר בשנה הקרובה כולל הגעה לבית החולים הדסה, התב"ע של הקו הסגול מצויה בתהליכי אישור סופיים.

ב. לוועדה המחוזית הוצגו בדיקות מפורטות שניתחו את כלל מתחמי התכנון במרחב יובלים גנים. לכל אחת מן השכונות הוכן תשריט מפורט המציג את ההמלצות וכן מצגת מפורטת המנתחת את הרגע להצעת הפרויקטים וחתכי הרחוב המומלצים.

ג. מטרת התכנית האסטרטגית היא זיהוי צרכי הניידות ברמה השכונתית ויצירת שלד תחבורתי המאפשר ניידות מיטבית באמצעי הניידות ברי הקיימא: תח"צ, הליכה ורכיבה. התכנית מציגה חתכים טיפוסיים עקרוניים לרחובות.

התייחסויות להתנגדויות פרטניות שהוגשו במסגרת הפרסום :

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שבאישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים. עיריית ירושלים מבינה את החשיבות של ביצוע התחדשות עירונית במתחמים אדומים

הכוללים מבנים במצב ירוד, ומנסה ככל הניתן לקדם ולתעדף תכניות במתחמים אלה, יש לציין כי ברוב המתחמים האדומים כבר מקודמות או אושרו תכניות בשנים האחרונות ורוב המתחמים כבר מטופלים.

לא ניתן לעצור קידום של תכניות על מתחמים כתומים שהם רוב השטחים בשכונה המאפשרים פינוי בינוי גם מכיוון שגם בניינים אלה ראויים לפינוי בינוי וגם מכיוון שבמסגרת תכניות אלה יש אפשרות טובה יותר לייצר שטחים משמעותיים לצורכי ציבור הן בשטח קרקע והן בשטחים מבונים בתוך הפרויקטים וזאת לא ניתן לייצר במתחמים אדומים.

2. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).

3. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לזין, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש במוצק במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצק בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.

4. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחירות ברמת תת האזורים במרחב. – התכניות מקודמות בהתאם לכללי התכנון והשמאות כדי לאפשר בהם את ההתחדשות העירונית, והמעקב הכללי על יחידות הדיור וההתניה של ביצוע הפרוייקטים הציבוריים נותן לכך מענה.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת לו תוקף סטטוטורי. מסמך ההמלצות הסופי של מהנדס העיר בעקבות העבודה שנעשתה יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות לביצוע לאגפים העירוניים, הטבלה המרכזת של כל הפרוייקטים מצורפת להחלטה זו.

מימוש הטבלה יותאם למימוש בפועל של יחידות דיור בשכונה ותפקידו של מהנדס העיר לתת פתרונות חליפים ושונים ככול וידרש.

7. לקבל את ההתנגדות לכך שעבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרויקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן. כאמור טבלת הפרוייקטים מצורפת להחלטה ובמסגרת המעקב אחרי ביצוע הפרוייקטים והעדכונים השוטפים לוועדה המחוזית הם יוצגו ועל בסיסם יאושרו התכניות בהתאם להחלטות הוועדה.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד ולכן אין לאשר מעבר לכך יח"ד. בהתאם למצגת מהדיון ב 18.3.24, צוות אב לתחבורה קבע ש" פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". קידום תכניות מעבר לקיבולת יבחנו תחבורתית במסגרת העדכונים והמעקב לחומשים הבאים.

9. לדחות את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך

מסמכי תכנית האב, לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור, לאפשר לציבור להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. עבודת היועצים נעשתה בשיתוף מלא של המנהלים הקהילתיים, המתכנן האורבני וחברי הוועדה הפיזית, תגובותיהם נלקחו בחשבון לאורך כל תהליך כתיבת מסמכי תכנית האב. תגובות נוספות לתכנית האב נעשות כחלק מתהליך ההתנגדויות, כאשר התנגדויות שיתקבלו על ידי הוועדות יותקנו בהתאם במסמכי האב.

10. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שהתכנית האב חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרוייקטורים שעבדו יחד עם גורמי העירייה, לבחינת דרכים להגדלת כושר הנשיאה ויצירת מענים ציבורים במרחב. בנוסף, נעשה מעקב, ניהול ובקרה מתמיד אחרי אישור התכניות ובשלב ההתירים. מעקב זה מוודא שינתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.

11. לקבל את ההתנגדות לכך שיש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע ויתבצע בעתיד, באופן שוטף מעקב הכולל ניטור ובקרה, אשר יוצג בפני מהנדס העיר, וועדות התכנון, וכך יוכל לשקף לציבור את קצב ההתקדמות.

12. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש. במסגרת העבודה שהוצגה לוועדה, במסגרת העבודה נסקרו כל השטחים הירוקים באזור יובלים גנים, לרבות שטחים בגבולות המתחם (עין לבן, יער עין כרם) והוצעו רעיונות איך להנגיש ולפתחם לטובת הציבור. לפי תוצאות העבודה השצ"פ לנפש לחומש הראשון הוא 2.17 נמוך מהתקן של 3 מ"ר במרקם בנוי, אבל בחומש השני שצ"פ לנפש יהיה 3.95 מ"ר ועם התקדמות החומשים מ"ר שצ"פ לנפש ימשיך לעלות עד ל 4.09 מ"ר לנפש.

13. לדחות את ההתנגדות לכך שחישוב צרכי ציבור בתכנית האב בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. בהתאם למידע שהוצע בדיון 18.3.24, משק בית ממוצע הוגדר לפי 3.5. ניתן לראות פירוט לכך בשקופית 7 במצגת.

14. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לתקן את מנגנון השלכיות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים. מנגנון שלכיות הביצוע יתעדכן על ידי אגף פיתוח אסטרטגי ואגף מבני ציבור בהתאם להתקדמות התכניות.

15. לקבל את ההתנגדות לכך שאי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי. כדי למנוע זאת, בהוראות התכנית יש סעיף פקיעת תוקף לתכניות אשר יוודא שאם תכנית לא יוצאת לפעול ניתן לקדם תוכנית חלופית בשטח, אשר ישתלבו בתכנון המרחבי המקודם.

16. לדחות את ההתנגדות לכך שהוועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל 5 שנים. בדיון בחודש 18.3.24 הוצגה מצגת אשר המציינת מענים לצרכי ציבור לשני החומשים הקרבים ובהמשך יוצגו המענים לחומשים הבאים וליחידות הדיור לטווח ארוך יותר.

17. לדחות את ההתנגדות לכך שמימוש התכניות מ 2015 ל 2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. -הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה

היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה..

18. לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י. מקודמת תב"ע להקמת בית ספר ברחוב רינגלבלום (בסמוך לפארק האסבסטונים). בית ספר זה יהווה בית ספר מארח לטובת בתי הספר שיעברו רה- תכנון, בניהם אגרון ותל"י. כמו גם בתי ספר נוספים שנמצאים בהליכי תכנון.

19. לדחות את ההתנגדות לכך שאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח העדר של כיתות אירוח. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע באופן שוטף מעקב, ניטור ובקרה. בימים אלה מקודמות תבע"ות המגדילות את היצע כיתות הלימוד הקיימות.

20. לדחות את ההתנגדות לכך שאיתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש. לכל שטח חום נלקח אדריכל שמבצע בדיקת היתכנות ראשונית ופרוגרמה למגרש חום ובודק את יכולת המימוש של השטח והמידע מתעדכן בהתאם. ומוגשות תכניות לוועדות בהתאם.

21. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שמענה האיתורים התיאורטי אינו נותן מענה לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. ישנם רעיונות עתידיים לחומשים העתידיים שהחלו בדיקה ראשונית והם אמורים לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

22. לקבל את ההתנגדות לכך שאין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. המענים הציבוריים אינם אופטימליים ביחס למיקום הגאוגרפי לאור היצע המגרשים הקיימים כיום בזמן ההתחדשות העירונית. עיריית ירושלים משתדלת לתת מענה מקומי של מעונות יום וגני ילדים, וכיתות יסודי בשכונה הקרובה. כיתות על יסודי יינתנו במסגרת כלל עירונית, כפי שמקובל. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מה- 18.3.24 פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך.

23. לדחות את ההתנגדות לכך שעל פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. מענה עבור הכיתות יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית בבית ספר זין, בויאר, מינקוף, וכיו"ב. מנח"י אחראית על טיפול בנושא.

24. לקבל את ההתנגדות לכך שבחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמתי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. כיתות לימוד לחינוך מיוחד ניתן במענה כלל עירוני, וכמעט בכל שכונה קיים בית ספר לחינוך מיוחד או בית ספר יסודי המשלב חינוך מיוחד. היום מקודמות תבע"ות להוספת חינוך מיוחד במרחב יובלים גנים.

25. לקבל את ההתנגדות לכך שלא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים. מענה לכיבוי אש אותר ונבנה בצומת אורה. והוצעו כמה איתורים למשטרה שכעת בבחינה. מדיניות תכנון בוחנת איתור שטח למד"א.

26. לקבל את ההתנגדות לכך שלא שוריינו פוליוגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. צוות אב לתחבורה יבחן פוליוגונים מתאימים לכניסות ויציאות של המטרו המשתלבים עם התכנון המקודם.

27. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שללא אימוץ מלא של יועץ הנוף ישנם מספר אזורי

הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדרך ההקצאות. ככל הניתן יאומצו המלצות המשימות לביצוע ובתכניות חדשות יעשה מאמץ לתת מענה בהתאם לשטחים ציבורים – חומים או ירוקים ..

28. לדחות את ההתנגדות לכך שישנה בעיה בהצגת המידע של שצ"פים, ויש להציג את אופן חישוב השצ"פים ולוודא שהם בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות, זכות דרך, תאי שטח קטנים. השצ"פים חושבו בהתאם להנחות עבודה שנקבעו כשצ"פ אפקטיבי. כחלק מחישוב השצ"פים, לא חושבו כל המדרכות, כל זכות דרך ותאי שטח קטנים, אלא רק אלה שיש בהם פוטנציאל אמיתי לשמש כשטח פתוח יעיל ושמיש.

29. לקבל את ההתנגדות לכך שבפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת, בדגש על יח"ד. יש להוסיף מידע זה.

30. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שנדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, או על החזון שיובלים מציעה. החזון של תכנית האב הוגדר בתחילת העבודה :

יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.

ניתן בהחלט להוסיף לכך את החזון שהוצג בהתנגדות :

מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."

31. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור. ככלל, עיריית ירושלים מנסה להימנע משינוי ייעוד קרקע של שטחים פתוחים ומבנה ציבור, לאור הבנת חשיבות שטחים אלה ותפקודם במצב הקיים, המקרים היחידים בהם תמכה העירייה הם של שטחים ציבורים בבעלות פרטית כגון תכנית כרמית שבמסגרתם הוצעה הפקעה משמעותית לצורכי ציבור של מעל 70 אחוז משטח התכנית.

32. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להציג את המידע על השצ"פים בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים וכן רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל שצ"פ עירוני ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר. – טבלת המשימות נותנת מענה לכך..

33. לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה. כחלק מהעבודה נעשתה חשיבה מקיפה של כלל השכונה, והקישוריות של שלושת חלקי השכונה זה לזה והשירותים שבהם.

34. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שחלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם: שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור, מסחר

- ותעסוקה. יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב. – התוצר הסופי מעוגן במסגרת טבלת המשימות המצורפת להחלטה זו
35. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות.** עבודת המיפוי הוויזואלי נמצאת כיום בתהליך עבודה.
36. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום.** העבודה התמקדה בחינוך ומציאת הפרשות קרקע עבורם. שטחים עבור שאר הנושאים יינתנו כהפרשה מבונה, תוך עבודה מעמיקה ובשיתוף האגפים הרלוונטיים בעירייה.
37. **לקבל את ההתנגדות לכך שבקרית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי.** המענה יינתן במסגרת תוכניות עתידיות להתחדשות עירונית
38. **לקבל את ההתנגדות לכך שבמתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים.** – החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות שפוסמה לאחרונה נתנה לכך מענה.
39. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שיש צורך בבית ספר על יסודי בקרית יובל, בעדיפות לבית ספר טכנולוגי ובית ספר בתחום האומנות.** מתוכנן בית ספר על יסודי באגרון. סוג בית הספר נקבע מול העירייה ובהתאם לצרכים.
40. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה.** אגף תרבות הממונה על התחום עובד על הנושא.
41. **לקבל את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער ומבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.** האגפים הרלוונטיים בעירייה ישמחו לשבת על העבודה שנעשתה ולבחון דרכים לקדם את הנושא.
42. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב.** מנהל תרבות בעבודה על הנושא.
43. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים.** מנהל קהילה בעבודה על הנושא.
44. **לדחות את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים.** מרפאות נמצאות בשטחים סחירים ולא בשטחים חומים עירוניים, ולכן לא במעקב עירוני. מיפוי פריסת מרפאות היא בעיה כלל ארצית, וכיום נעשה תהליך התחלתי להסדרת הנושא באופן ארצי.
45. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך ששדרה ברחוב גואטמלה אינה ישימה.** המלצה זו תיבחן לעומק לרבות ישימותה.
46. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'. מעבר החציה ייבדק מול צת"אל ותושי"ה.**
47. **לקבל את ההתנגדות לכך שהמלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב-13.3.24.** נושאי מסחר ותעסוקה בתהליכי עבודה וטרם הוצגו.
48. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שנדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט אלו שצוינו בהתנגדות של מנהל קהילתי יובלים.** הדבר ייבדק

כחלק מהעבודה השוטפת של משימות לביצוע.

49. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהתכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב ולכן לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בעבודת חישוב השצ"פים נלקח חלק קטן של שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית. ניתן לראות דוגמא לכך מוואדי עין כרם שבו נלקח קו צר בגודל של 2-3 דונם כאשר הצוות חשב ששטח זה רלוונטי וסמוך לקוו הכחול.

50. לדחות את ההתנגדות לכך שבעדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסר החלטות קודמות שלא הוטמעו. בהתאם לסעיף 7 בהחלטות מסמך אחוד נקבע ש"המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות".

51. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להטמיע את סעיף 18 במסמך אחוד להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו. החלטות הועדה המחוזית הן מחייבות ויוטמעו בתכנית האב.

52. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:

- יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
- דיון המעקב יהיה פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
- על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
- ביצוע מעקב רציף על הסדרה סטטוטורית של שצ"פים, שטחים למבני ציבור, ותחבורה.
- הצגת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור כולל תכניות לפיתוח עם לו"ז ומקורות תקציביים
- מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
- מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור.

בסעיף 6 ובסעיף 17 בהחלטות הועדה נקבע מנגנון מעקב דינמי הבוחן את הנושא התחבורה ותוספת מצטברת של מעל 1,000 יח"ד. בנוסף הוועדה קבעה ש"הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים".

53. לדחות את ההתנגדות לכך שתכנית אב יובלים גנים מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר במתחם הנורית. תכנית הנורית אושרה סטטוטורית ב 14.10.2020, וגובה המבנים הם בהתאם לתכנון המפורט והבדיקות התכנוניות והשמאיות, בכל מקרה תכנית האב לא הגדירה גובה מקסימלי של בניה לגובה והם פועל יוצא של התכנון המפורט ומכלול השיקולים.

54. לדחות את ההתנגדות לכך שמתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה. הועדה קבעה בדיון מה 18.3.24 שיש צורך לקביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.

55. יש לציין כי כל ההתנגדויות הנוגעות לתכנית הנורית שהיא תכנית מאושרת לא רלוונטים להערות לתכנית האב.

56. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שיש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הבריכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף- התכנית המקודמת שהוחלט להפקיד לאחרונה מבטיחה את שמירת השימושים הקיימים בשטח התכנית.

57. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין יש לאיש לתפקיד פרויקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה. העירייה יצרה תפקיד חדש לצורך כך במנהל תפעול לצורך מעקב וביצוע של כל הפרויקטים הצפויים בשנים הקרובות.

58. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע. התכניות לא יכולות לקבוע את ימי ההפעלה של המעברים המכניים.

59. חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה. נעשתה עבודה ברמה עירונית והיא תסייע להקצות שטחים בתכניות בשכונה בעתיד.

60. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שבמתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית. במתחמים כתומים ניתן לבחון חלופות שונות לרבות בנייה מרקמית.

61. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שיש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכנית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית. החלטות על סוגי התכניות שמגיעות לוועדות השונות מוחלטות במליאת הוועדה שמסמיכה את וועדת המשנה או וועדה אחרת לדון בתכניות.

62. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיש לבחון את מצב תשתיות חשמל, ביוב ומים בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב- במקביל לקידום התכניות בהליך הסטטוטרי עורך מהנדס העיר ישיבות עם כל גופי התשתית במטרה להסביר להם את ההיקפים המתוכננים בשכונה ולגרום להם להיערך לכך.

63. **לדחות את ההתנגדות** לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים. נושא זה נבחן מספר פעמים בעבר ונפסל לאור הרצון לשמור על השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה ולפתח אותם בצורה מיטבית.

64. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות. חלק מהבדיקות שנעשית בשלבי הקידום של התכנית היא בדיקה שמאית מקצועית של שמאי הוועדה לדוחות שמוגשים לוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, אישור תכניות שאינן כלכליות יגרום לכך שהתכניות לא יבוצעו.

65. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שמקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפ"ים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון

המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי- ההחלטה הסופית של הוועדה בהתייחס גם לחומרים שהוצגו וגם בעניין ההתנגדויות שהוגשו יתקבלו בסוף התהליך.

לסיכום

הוועדה סבורה כי בכפוף להחלטה המצורפת ולפרסום טבלת המשימות ולקביעת נוהל מעקב ובקרה כאמור בהחלטה של הוועדה המחוזית ניתן לאשרר את תכנית האב על התיקונים וההחלטות שהתקבלו ולקדם את התכניות בשכונה בהתאם.

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	30008
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית:	
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	לא רלוונטי
כתובת	שכונות קריית יובל וקריית מנחם

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/04/2024	<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, אבישי בר אושר, ענת ישראלי.
	<u>החלטה:</u> 1. הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבורים הפתוחים בשכונה. 2. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.

מזרחי ירון חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה: 10.4.24	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, ענת ישראל, קיריל פקטה, אדיר שוורץ, אילון ברנהרד. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.08.23 מובא מסמך אחד זה שמטרתו סיכום וריכוז העקרונות שנקבעו במסגרת החלטות הוועדה השונות המוזכרות לעיל בהתייחס להיבטים הציבוריים: מסמך אחד - סיכום וריכוז עקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה המחוזית: 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית, המהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית, המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות זו מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים	18/03/2024

לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחדושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת.
3. הוועדה מבהירה כי מטבעם הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, ועל בסיס התארגנות עצמאית של דיירי המבנים, תוך התמודדות עם האילוצים הנובעים מכך. בשל כך ומטבע הדברים התהליך כרוך במורכבות ובחוסר וודאות במימוש התכניות ובמועד מימושן, המחייבים הערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.
4. בהמשך לאמור מליאת הוועדה המחוזית מקיימת מאז שנת 2021 הליך עדכון ובקרה של תכנית האב (אשר אומצה בשנת 2015), שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב.
5. הוועדה קיימה זה מכבר מספר דיונים בתכנית האב וקיבלה מספר החלטות בעניין זה בתאריכים 19.05.21, 13.07.21, 20.06.22, 26.12.22, 07.08.23, 11.9.2023. כלל ההחלטות המוזכרות וחומרי הרקע הנלווים מפורסמים באתר מינהל התכנון ("תכנון זמין" – ראה - אב/ ים /גנים - יובלים).
6. יצוין כי ההליך מקודם בשיתוף הוועדה המקומית והגופים המקצועיים של עיריית ירושלים בהובלת מהנדס העיר, וכי מדובר בהליך בקרה שוטף אשר עתיד להמשיך ללוות את תהליכי ההתחדשות ברובע.
7. המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות.

א. תנאים להמשך קידום תכניות החל מיום 26.12.22:

8. בהמשך להערכות מימוש התכניות ברובע ועל מנת להבטיח את מימוש השלד הציבורי במקביל לקידום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית, קבעה הוועדה תנאים להמשך קידום תכניות ברובע החל מיום 26.12.22.

שימושים ציבוריים – מבני ציבור

9. **הפרשות מבנות:** יצוין כי בכל תכנית נבחן היקף הפרשות המבנות לצרכי ציבור הנדרשות לתוספת יח"ד בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון מדיניות בעירייה או בהתאם להנחיית היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. כמו כן סבורה הוועדה כי יש לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבנות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס למבני המגורים.
10. **מבני ציבור:** הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה

להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה למפתח פרוגרמטי הנדרש להיקף זה הכולל 18 כיתות לימוד יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).

11. הוועדה תציין כי המעקב אחרי שלביות ה-1,000 יח"ד נעשה על ידי לשכת התכנון בהובלת מתכנן המחוז. יחידות הדיור הכלולות במעקב הינן יחידות הדיור המקודמות במסגרת תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות ברובע יובלים גנים לרבות תכניות הרק"ל. מידע בעניין יחידות דיור נוספות שמתאשרות במרחב יימסר ע"י הרשות המקומית במסגרת דיוני המעקב והבקרה.
12. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

מרחב ציבורי

13. כידוע, הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, בעל רשת רחובות שלד ציבורי ופריסת שימושים מרחבית שהתגבשו במהלך השנים. הוועדה תציין כי הליך ההתחדשות העירונית מציע הזדמנות גם לחידושו וחיזוקו של המרחב העירוני וזאת אגב חידוש מבני המגורים עצמם. בהמשך הוועדה בוחנת בכל תכנית את האפשרות להציע רכיבים עירוניים המשפרים את המרחב הציבורי – כיכרות ושטחים פתוחים לשהות ומשחק, שבילים ומעברים לשיפור הקישוריות וההליכתיות, הרחבת דרכים לשם הרחבה והסדרה של מדרכות, יצירת מעברים מכניים המגדילים את הנגישות בשכונה בעלת טופוגרפיה משמעותית, וזאת בדגש על נגישות לצירי הרק"ל הנמצאים בחלק הגבוה של הרובע, ויצירת חזיתות פעילות כלפי המרחב הציבורי. בנוסף מחייבים היקפי הפיתוח גם את חידושם והעצמתם של מרחבים קיימים כדוגמת פארק אסבסטונים, עמק היובל ומרחבים ציבוריים קיימים אחרים.
14. בהמשך לאמור קבעה הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.
15. ציר מעליות ציבוריות לרק"ל אולסוונגר-הנטקה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.07.21: כחלק משיפור השלד הציבורי והנגישות לציר הרק"ל הוועדה החליטה על קידום אמצעי נגישות מכניים בציר מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). כן נקבע כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם 06, וכי הוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

תחבורה

16. במסגרת הליך הבקרה נערך עדכון לבדיקה התחבורתית וכן בחינה כוללת של ההיבטים התחבורתיים בחמשת חלקי הרובע (קריית יובל דרום, מרכז, מערב, קריית מנחם ועיר גנים), בדגש על שיפור ניידות הולכי הרגל בשכונה ונגישות לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח

בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה, שיש להם השפעה חיובית על הקטנת מספר הנסיעות בשכונה.

17. כמו כן קבעה הוועדה כי העירייה תציג תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה ויצירת מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. מנגנון המעקב חשוב במיוחד מאחר שברובע מוצעת הקמת מספר אמצעים מכניים לצורך סיוע להולכי רגל בהתגברות על פערי הגבהים. מדובר באמצעים מכניים כגון מעליות ודרגנועים ציבוריים, שאינם שגרתיים בנוף הציבורי בארץ בכלל ובירושלים בפרט.

18. בהמשך לאמור נקבע כי המלצות המסמך ועדכונו מעת לעת ע"י צוות הבקרה, יהוו בסיס להנחיות תכנון תחבורתי של תכניות שיקודמו בתחום שכונות יובלים גנים בהתייחס להיבטים הבאים:

18.1 קביעת רוחב רצועת הדרך של הרחובות הנמצאים בתחום תכניות מפורטות תוך הבטחת רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.

18.2 קביעת חתך רוחב מומלץ בנספחי התנועה, וככל הניתן גם בתכניות הסדרי תנועה בשלב הביצוע.

18.3 קביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.

18.4 במקרים מסוימים, בהתאם לנסיבות הספציפיות, ייקבעו שלבי ביצוע המחייבים את התקנת האמצעים המכניים הנ"ל.

18.5 קביעת חזיתות מסחריות במקומות המוצעים במסמכים, אלא אם יתעוררו סיבות מיוחדות למניעת חזית מסחרית.

18.6 קביעת כללים והנחיות להסדרת מדרכות בהן קיימת בעיית עבירות.

ב. כללי

19. קביעת פקיעת תוקף לתכניות בהתאם להחלטה מיום 13.07.21: בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. יצוין כי ככלל, נקבעת פקיעת תוקף למשך של 7 שנים במתחמי פינוי בינוי. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.

20. הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים.

21. הוועדה מחליטה כי מסמך אחוד זה יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה 'אב/ ים/ גנים - יובלים').

לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

החלטה בעניין עדכון ובקרה תכנית אב יובלים גנים מרץ 24

1. בחודש דצמבר 2022 קיימה הוועדה דיון בקרה בתכנית האב, והחליטה כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו. הוועדה תציין כי מועד הדיון נדחה לחודש מרץ וזאת בשל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
2. בהמשך לאמור מובא העדכון בהתאם למידע שנמסר לוועדה על ידי לשכת התכנון ונציגי הוועדה המקומית.

מימוש תכנית האב

3. **קידום תכניות:** עד למועד כתיבת מסמך זה אושרו ברובע 24 תכניות התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-5,550 יח"ד. כמו כן מקודמות לעת הזו 31 תכניות הכוללות תוספת של כ-7,600 יח"ד, ואושרו או מקודמות עוד כ-10 תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל הצפויות להוסיף היקף של כ-600 יח"ד.
4. **מיזמים המצויים בשלב היתר בניה:** בהתאם לנתונים שנמסרו מעיריית ירושלים קיימים לעת הזו 17 מיזמי התחדשות עירונית בשלבי מימוש שונים, קרי בהליכים לקידום היתרי בניה או בשלבי ביצוע בפועל, הכוללים תוספת של כ-1,700 יח"ד אשר מועד האכלוס שלהם צפוי עד שנת 2028, וכ-2,000 יח"ד בחומש השני עד שנת 2033.
5. יצוין כי בהתאם הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה.
6. בהתייחס לשלביות שנקבעה בחודש דצמבר 2022 בדבר מתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, הוועדה תציין כי מאז מועד זה ועד למועד כתיבת שורות אלה, ניתן תוקף לשש תכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת של 765 יח"ד, זאת בהתאם למעקב לשכת התכנון.
7. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי רשימת התכניות המאושרות והמקודמות כמפורט בעדכון זה, יצורפו להחלטה זו וכן יועלו לאתר "תכנון זמין" של מנהל התכנון, ראה תכנית - 'אב/ ים /גנים – יובלים'.

מבני ציבור

8. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו בקשות להיתרי בנייה עבור 18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור בהתאם למפתח הפרוגרמטי שהוצג הכולל 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי

רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).

9. הוועדה תציין כי בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים.
10. הוועדה תציין כי ביום 18.3.2024 הוצג באריכות ע"י צוות העירייה - עדכון של ההיתרים שניתנו לשימושים השונים וקידום סטטוטורי של שטחים למבני ציבור. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתיד.
11. בהתייחס לגודל השנתון הסטטיסטי, הוועדה תציין כי בהתאם לנתוני השנתון הסטטיסטי 2022, גודל שנתון החינוך בקריית יובל הוא 2.04%. עם זאת, הנחת העבודה של המחלקה למדיניות התכנון היא שנתון גדול יותר של 2.2%, המהווה הנחה על הצד הגבוה, שמשמעה הבטחת מענים ציבוריים לתרחיש אוכלוסייה גבוה יותר מזה הקיים בפועל. כמו כן נמסר כי ממוצע מחושב של משק בית לפי השנתון הסטטיסטי הוא 3.16.

מרחב ציבורי

12. הוועדה קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לעבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצ"פים ושל מעברים.
13. בדיון ביום 11.09.23 הוצגו בפני הוועדה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס.
14. בדיון ביום 18.3.2024 הוצגה בפני הוועדה התקדמות נוספת בפיתוח שצ"פים ומעברים: פארק אטינגר – הסתיים ומתפקד. הרוגם – הסתיים ומתפקד. אסבסטונים – נכנסים לביצוע של שלב ג'. הוצג לחברים פארק האסבסטונים והרוגם (קרית מנחם) כפי שמתפקדים הלכה למעשה במרחב הקיים. השביל הצהוב – פארק ליניארי צר וארוך אשר פותח. הוועדה מברכת על ההתקדמות המשמעותית שהוצגה לחברי הוועדה באמצעות מצגות ותמונות מהשטח.

תנועה

15. **התכנית האסטרטגית לתחבורה דרום - מערב ירושלים:** הוועדה מודה לצתא"ל על הכנת הבדיקות וההמלצות להיבטים התחבורתיים של שכונות יובלים גנים, וקיבוצם למסמכים מקצועיים ועל ההצגה המפורטת שהוצגה בדיון. עם זאת, על עורכי המסמכים לאחד ולעדכן את המסמכים בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה שניתנו בנפרד. מודגש שאין באיחוד המסמכים כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליהן יש להתייחס ואותן יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע.

אחר 16. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלביות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22. 17. הוועדה מחליטה כי המסמך אחוד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יוחנן ויצמן, שקמה סיג, קיריל פקטה, ישי טלאור, ליזה שיר. החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.12.26 הוצגו בפני הוועדה נתונים בדבר היקף הבקשות להיתר למבני ציבור המקודמות לעת הזו ברובע, העומד על תוספת של 48 כיתות לימוד לצד תוספת מעונות יום, גני ילדים ושימושים אחרים. כמו כן הוצגו נתונים בדבר המשך תכנון של בקשות להיתרים וקידום סטטוטורי של תכניות להגדלת המענים הציבוריים ברובע בחומשים הנוכחי והעתידי. 2. כמו כן הוצגה התקדמות בפיתוח שצ"פים ומעברים בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, לפיה שלושה שצפים הושלמו ועוד שניים מצויים בהליך תכנון מתקדם, והוצג תכנון מוקדם עבור "שביל היובל" אשר עתיד לקשר את חלקי השכונה הצפוניים והדרום מזרחיים, על בסיס קו הרכס. 3. הוועדה מברכת על קידום השלד הציבורי ברובע וסבורה כי בהתאם לנתונים שהוצגו ניתן לתת תוקף לתכניות המצויות בקידום בהתאם לשלביות שהוועדה קבעה בהחלטה מיום 26.12.22.	11/09/2023

4. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בחודש ינואר 24 בדיון בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכו את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. 5. הוועדה קובעת כי החלטה זו והחומרים שהוצגו יועלו לאתר הוועדה.	
החלטה: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022, הוצגה בפני הוועדה השלמת הבדיקה התחבורתית שנערכה על ידי הצוות המקצועי מטעם עיריית ירושלים למתחמים הבאים: קריית יובל מערב (ממערב לרחוב הנטקה ומצפון לקריית מנחם), שכונת קריית מנחם, שכונת עיר גנים, קריית יובל מזרח (ממזרח לרח' הנטקה ומצפון לרח' טהון) וקריית יובל דרום (מדרום לרחוב טהון). 2. הוועדה מברכת את העירייה ואת צתא"ל על המשך הכנת התכנית התחבורתית האסטרטגית, בהתאם למתווה שנקבע בהחלטות הוועדה הקודמות. 3. לאחר שמיעת עמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי מסמך התכנית האסטרטגית לתחבורה ברובע, הכולל את השלמת ההתייחסות המפורטת למתחמים 10,08,07 בתכנית האב מספקת לעת הזו לשם המשך קידום תכניות מפורטות ברובע, וכי יש לכלול את מסקנותיה בתכנית העבודה התחבורתית לרובע. 4. הוועדה תציין כי בהחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022 נקבע כי תכנית העבודה התחבורתית וכן הצעה למנגנון מעקב דינמי, הבוחן את התפקוד השוטף של מערכת התחבורה השכונתית יוצגו עד ליום 23.06.30. עם זאת בהתאם למידע שנמסר מנציג מהנדס העיר תכנית העבודה טרם הושלמה ותוצג בפני הוועדה בחודש ינואר 2024, בדיון בו יעדכו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית את מליאת הוועדה בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל,	07/08/2023

והתקדמות

מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים. עוד נמסר ע"י נציג מהנדס העיר כי לצורך קידום פיתוח

הרובע מונתה מנהלת פרויקט מטעם העירייה.

5. בנוסף הוועדה קובעת כי תכנית העבודה תכלול את ההיבטים הבאים :

1.5. סקר מצב מדרכות, תוך דגש על רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל ללא הפרעות מכל סוג

והצעת אפשרויות שיפור והסדרה מדרכות ראויות המייצרות רשת שבילים ומדרכות

מפותחת המזמינה "הליכתיות" בין מוקדי השכונה השונים, המגורים ותחנות התח"צ.

2.5. קביעת מעמדו של ציר קוליץ כציר מתע"ן, זאת בהתחשב באפשרויות חיבור למערכת

הקיימת והמתוכננת.

3.5. בחינת הצורך בשינויים סטטוטוריים כגון הרחבת דרכים לשם מימוש נת"צים להעדפת

תח"צ ביציאה מדרכי השכונות לצירים המרכזיים.

4.5. בהמשך להמלצה לאיגום חניה לטובת תושבי רחוב האביבית, יש להסביר את היקף בעיית

החניה ברחוב אביבית, כמה חניות צריך לייצר באיגום החניות.

5.5. הוספת חתכי רחוב המציגים את הצורך בהרחבות לזכות דרך ברחובות הנדרשים לכך.

6.5. הוועדה סבורה שבתחום התחדשות עירונית הכולל עצימות בניה גבוהה, אין מקום

לרחובות משולבים כהנחיה מתחמית. לפיכך פתרון זה אינו צריך להיות בסל הפתרונות

וההמלצות. עם זאת אין בקביעה זו כדי למנוע תכנון רחוב משולב כפתרון במיקום ספציפי.

7.5. תכנון מפורט ולו"ז ביצוע של אמצעי תחבורה משלימים כגון מעליות, דרגנועים ושבילי

אופניים והולכי רגל המשפרים את גישת הולכי הרגל מרחבי הרובע אל תחנות הרק"ל.

6. כמו כן יש לאחד את מסמכי התכנית האסטרטגית למסמך אחד, בתיאום ובהנחיית לשכת

התכנון. מודגש שאין בעדכון המסמך כדי לעכב קידום תכניות ברובע. זאת בעיקר מאחר

שהמסמכים שהוגשו מספקים מבחינת הדרישות הסטטוטוריות שאליו יש להתייחס ואותן יש לעגן בתכניות המפורטות המקודמות ברובע. 7. הוועדה תציין כי בהחלטת ביניים מיום 21.07.13 נקבע כי יקבע בהוראות התכניות המפורטות כי תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יח"ד מכוח התכנית המפורטת. הוועדה קובעת כי בהתאם להמשך עבודת הבקרה ומאחר שבהחלטתה מיום 2.12.26 הוועדה קבעה שלביות ביצוע למתן תוקף להמשך קידום תכניות ברובע, הוראה זו תבוטל ותוסר מהוראות תכניות שקודמו מאז 21.07.13 וטרם פורסמו למתן תוקף. 8. בהמשך לדיוני הוועדה בנוגע למעקב ובקרה של תכנית האב ומאחר שבמסגרת דיונים אלה התקבלו מספר החלטות, הוועדה מחליטה כי לשכת התכנון תערוך מסמך אחד, הכולל את כל העקרונות שנקבעו במסגרת דיוני והחלטות הוועדה, בהתייחס להיבטים הציבוריים שנדונו בהחלטות אלה. המסמך המאוחד יובא לדיון בוועדה, לשם אימוצו כעדכון המדיניות בתחום תכנית האב, לשם הבטחת המענה הציבורי הנדרש לתוספת הפיתוח בתחום תכנית האב. לאחר אימוץ המסמך על ידי הוועדה, הוא יפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון. 9. בהמשך לאמור, ובהמשך להחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה תמשיך בדיוני המעקב והבקרה של תכנית האב, ותשוב ותדון בנושא בדיון פומבי שיערך בחודש ינואר 2024.	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה	08/05/2023

לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	08/05/2023
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן (למעט, בעניין החלטה ציר הנסקה- הנרייטה סולד), אבי בן צור, מתן נחום, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, יעקב הלפרין, יוחנן ויצמן, יצחק רביץ, אבישי בר אושר. החלטה : הוועדה התרשמה כי עבודת המעקב והבקרה שנעשתה על ידי גורמי המקצוע בעיריית ירושלים היא עבודה מקצועית, מעמיקה ומפורטת, הכוללת הצעות לפתרונות לשם מתן מענה להיבטים הציבוריים הנובעים מההתחדשות העירונית ומתוספת הפיתוח והבינוי בשכונות יובלים גנים. בהתאם לכך, הוועדה מאמצת את המסקנות של גורמי המקצוע בעיריית ירושלים, ומחליטה על המשך קידום תכניות להתחדשות עירונית בשכונה, בכפוף למנגנון השלביות אשר יפורט להלן : 1. כפי שפורט בהחלטות קודמות של הוועדה, הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. 2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד. 3. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקדם את ההתחדשות העירונית של מבני המגורים, בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, ותוך הבטחת היערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים הכרוכים בהגדלת הצפיפות העירונית ובתוספת תושבים למרחב. 4. בהמשך לאמור, ובהמשך להוראות תכנית האב יובלים גנים בנוגע לבחינת הצורך בעדכון ובבקרה של תכנית האב, החל בשנת 2020, קיימה הוועדה מספר	26/12/2022

דיונים לשם בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו ובחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב. במקביל, מהנדס העיר הקים בשנת 2020 צוות בקרה לבחינת ההיבטים האמורים, אשר פועל מאז ועד היום, ואשר עתיד להמשיך ללוות את תהליך ההתחדשות ברובע.

5. בהתאם להערכה עדכנית של צוות הבקרה היקף מימוש תוספת יח"ד הצפוי בשכונה עומד על כ-4,000 יח"ד בחומש הראשון (שנת 2022-2026) וכ-4,000 יח"ד בחומש השני (2027-2031). יצוין כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה.

מבני ציבור :

6. במסגרת הדיונים במליאת הוועדה הוצגה העבודה שנעשתה על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית בנוגע לתוספת מבני הציבור הדרושה לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ברובע. בין היתר, בדיון שהתקיים בחודש יולי 2021 הוצגה מסקנת צוות הבקרה כי קיים מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע, ובהמשך לכך בדיון שהתקיים בחודש יוני 2022 הציג צוות הבקרה ראייה כוללת של השטחים למבני ציבור ברובע, את הפרוגרמה הקיימת בהם, וכן מתווה לייעול שטחים אלה באמצעים שונים, לשם מתן מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע. מסקנות צוות הבקרה שהוצגו לוועדה הן כי בכפוף ליישום תכנית העבודה, ניתן לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד ברובע וזאת על פני העשור הקרוב.

7. יצוין כי בהתאם לבדיקת לשכת התכנון, כיום מקודמות 18 תכניות להתחדשות עירונית, המצויות בשלבי קידום שונים, וכוללות תוספת של כ-4,550 יח"ד. בהנחת מימוש של 30%, המבוססת על כך שמדובר בתכנית שטרם אושרו או הופקדו, תכניות אלה צפויות להוסיף לרובע היקף של כ-1,400 יח"ד.

8. בהמשך לאמור ובהתאם להצעת הממונה על תכנון מבני הציבור בעיריית ירושלים, ועל מנת להבטיח את המענה הנדרש מבחינת מבני ציבור לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכניות המקודמות להתחדשות עירונית, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה :

9. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה ל-18 כיתות לימוד, וכן ליתר השימושים הציבוריים הנדרשים להיקף זה של יחידות דיור, לרבות גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, ועוד, והכל בהתאם למפתח הפרוגרמתי שהוצג על ידי הממונה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

10. הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר לפיה פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך. מכל מקום, הפתרונות האמורים יוצגו לוועדה טרם מתן תוקף לתכניות המציעות למעלה מ-1,000 יחידות דיור במצטבר.

11. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

12. בהמשך להחלטה מיום 13.07.2021, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקדם העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות על פני הקצאת קרקע למבני ציבור, וזאת גם עבור בתי ספר. הוועדה סבורה כי פתרונות אלה משקפים ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית ויתרונם בכך שמימושם נעשה בד בבד עם בניית מבני המגורים ותוספת יחידות הדיור, והשלמתם מהווה תנאי לאכלוס מבני המגורים.

מרחב ציבורי:

13. בפני הוועדה הוצגה עבודת צוות הבקרה בהובלת אדריכל העיר, אשר התמקדה בשיפור התנועה במרחב בדגש על הליכתיות וכן פיתוח שצי"פים, מעברים ופארקים. במסגרת זו הוצגו לוועדה המרחבים הציבוריים המצויים כיום בביצוע, וכן תכנית עבודה למימוש מעברים ולפיתוח שצי"פים ופארק בחמש השנים הקרובות.

14. הוועדה התרשמה כי פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לעבודה שנעשתה, צפוי לשפר באופן משמעותי את המרחבים הציבוריים הפתוחים ברובע, תוך מתן מענה לצרכים הנובעים מתוספת הפיתוח ויחידות הדיור במסגרת ההתחדשות העירונית ברובע. הוועדה רשמה לפנייה כי הצפי להשלמת פיתוח פארק האסבסטונים ושלושה שצי"פים נוספים ברובע הוא בשנים 2023-2024. בהתייחס למעברים, הוועדה תציין כי הוצג לוועדה כי את רוב המעברים ניתן לממש באופן מיידי, וחלקם לא ניתן לממש כיום בטרם הסדרה סטטוטורית. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת את שלביות הביצוע הבאה:

15. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללת תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע להתקדמות המימוש בהתאם לתכנית העבודה שהוצגה, הכוללת פיתוח של שצי"פים ושל מעברים.

16. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

תנועה

17. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13.07.21, נערכו עדכונים לבדיקה התחבורתית. עדכון ראשון בוצע לדרום קרית יובל והעדכון השני בוצע למתחם 06.

18. בהתאם להנחיות לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הבדיקה המעודכנת כללה התייחסות, בין השאר, למצבם הפיזי של הדרכים והרחובות בשכונה, לבחינת האפשרות לשינוי הסדרי התנועה, וכן המלצות לגבי הרחבת רחובות ובכלל, וזאת בין השאר לצורך ניצול יעיל יותר של רצועת הדרך הקיימת כיום, ושיפור הבטיחות והנוחות של תנועת הולכי רגל ותח"צ ברחובות השכונה.

19. במסגרת עדכון הבדיקה, פורטו המלצות לשיפור ההיבטים התחבורתיים במסגרת תכניות המקודמות בקרית יובל דרום (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מיוני 2022) ובמתחם 06 (בהתאם לגבולות המתחם המסומנים בהשלמת הבדיקה מנובמבר 2022), וזאת לצורך שיפור ניידות הולכי הרגל בתוך השכונה ובין השכונה לתחנות הרק"ל, וכן המלצות לשיפורים נוספים בעלי השלכות תחבורתיות מובהקות, גם אם חלקם אינו בהכרח בתחום התחבורתי, כגון הגדלת היקף המסחר השכונתי ומיקודו בתוך השכונה. עם זאת, הוועדה סבורה שיש לעדכן את חתכי הרוחב המוצעים, בהם רוחב המדרכה קטן מ-2.5 מ', כך שיובטח רוחב מדרכות של לפחות 2.5 מ'.

20. הוועדה סבורה שהשלמת הבדיקות וההתייחסות להיבטים התחבורתיים שנדרשו נותנת מענה מספק לעת הזו לצורך הפקדת תכניות במתחמים קרית יובל דרום ו-06 המקודמות בימים אלו בלשכת התכנון המחוזית. כתנאי להפקדה בפועל, תיבדק ע"י לשכת התכנון התאמת כל תכנית להמלצות, וככל שיש בכך צורך התכנית תעודכן.

21. הוועדה קוראת לעירייה להציג בפניה תכנית עבודה לביצוע שיפור התשתית התחבורתית בשכונה, גם ללא קשר עם פיתוח ומימוש התכניות המקודמות בשכונה. על תכנית העבודה להתבסס על הבדיקות והמסקנות כאמור בבדיקה, ולכלול לוי"ז לתחילת וסוף ביצוע הפרויקטים השונים הכלולים בתכנית העבודה. הוועדה קובעת

כי תכנית העבודה תוצג למליאת הוועדה עד ליום 30.06.2023. הוועדה סבורה שפרק זמן זה מספיק להכנת תכנית העבודה, וצפוי להותיר פרק זמן מספק לביצוע השיפור הנדרש בהתאם לתכנית העבודה עד לאכלוס ראשון בתכניות המקודמות בשכונה.

22. בקשר לתכנית העבודה, הוועדה מפנה את תשומת לב העירייה במיוחד לממצאים של הסעיף העוסק בסקר המדרכות בשכונה, המראה הליכתיות ירודה בשכונה, כמויות גבוהות של מכשולים, במיוחד רכבים חונים, ברוב המדרכות בשכונה.

23. כאמור בהחלטה מתאריך 13.07.2021, הוועדה סבורה שקיים צורך בעדכון תדיר של מצב התשתית התחבורתית בשכונה לרבות ביצוע השיפורים כפי שהומלצו בדו"ח השלמת הבדיקה. כנגזר מכך נדרש עדכון מעת לעת של תכנית העבודה לביצוע התשתית התחבורתית בשכונה. כמו כן נדרשת בחינת יעילות המערכת התחבורתית בכללותה והפרויקטים התחבורתיים הספציפיים שיבוצעו כחלק ממימוש התכניות.

24. לצורך כך, הוועדה קוראת לעירייה לפתח בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית מנגנון מעקב דינמי, הבוחן את תפקוד מערכת התחבורה השכונתית ומציע שיפורים ועדכונים בכל תקופה או לאחר כל אכלוס של מספר יח"ד כפי שיקבע מראש. בדיקה זו תלווה במסקנות אופרטיביות לביצוע השיפורים הנדרשים בשלב הפיתוח. ככל שיהיה בכך צורך, יכללו השיפורים גם הכנת וקידום תכניות סטטוטוריות משלימות.

25. הוועדה סבורה שחשיבות מנגנון מעקב כאמור, הינה מעבר לחשיבות השכונתית. זאת מאחר שמיזמי נגישות והתגברות על פערי גבהים דומים, מקודמים בשכונות נוספות ברחבי העיר.

26. הוועדה קוראת לעירייה להשלים בהקדם את הבדיקות המפורטות גם לשאר מתחמי הרובע (מתחמים 7, 8 ו-10 בתכנית האב). הבדיקה תוצג למליאת הוועדה המחוזית בהקדם האפשרי, ותהווה תנאי למתן תוקף לתכניות בחלקים האחרים של הרובע.

27. בנוסף, הוועדה קובעת כי הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים בהתאם להחלטה זו.

אחר

28. הוועדה קובעת כי החלטה זו תועלה לאתר מנהל התכנון ותהווה השלמה למסמכי תכנית האב.

29. הוועדה מברכת על העבודה המקצועית של צוות הבקרה, לרבות היועצים החיצוניים. בהקשר זה, ובהתייחס לטענות שהועלו בעניין מסמך הפרוגרמה שנערך על ידי צוות הבקרה, הוועדה תציין כי המסמך הופץ לכל חברי הוועדה, והוועדה מקבלת את עמדת הממונה על תכנון מבני ציבור בעירייה, כי מסמך זה מצוי עדיין בתהליך עבודה, ומהווה בסיס להמשך עבודת הצוות. בהמשך לכך, הוועדה רשמה לפניה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת למעקב אחר המענה הציבורי ברובע, בשיתוף פעולה עם המנהלים הקהילתיים.

30. הוועדה תציין כי במהלך הדיון נטען כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18(ז) בעניין החלטת הוועדה המקומית בנוגע לעדכון תכנית האב. הוועדה תבהיר בהקשר זה כי החלטה זו מבוססת על הדיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית ועל המידע שנמסר במסגרת דיונים אלה על ידי הצוות המקצועי של עיריית ירושלים, תוך הפעלת שיקול דעת על ידי מליאת הוועדה.

31. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה, בחודש ינואר 2024, בהתאם למפורט בהחלטה זו. במסגרת דיון זה תובהר גם סוגיית גודל שנתון ביחס לנתוני הלמ"ס.

החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד 32. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה. 33. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן. 34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב. 35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.	
ירד מסדר היום	19/12/2022
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, ענת ישראלי, דנית שקד, ישי טלאור, אליעזר ראוכברגר, יוחנן וייצמן, חיים כהן, איילון ברנהרד. החלטה: לשוב ולדון.	28/11/2022
הוועדה לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה המרחב הציבורי והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות: הוועדה התרשמה כי החומר שהוצג בפניה מציע פתרונות של ממש אם עם זאת בגלל אופי התכנית מורכבות וטווח הזמן הוועדה מבקשת להמשיך ולקיים מעקב אחר ביצוע התכנית. היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה. לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000	23/11/2022

יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה. היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום. בכל תכנית המקודמת להתחדשות עירונית יש להציע טיפול במרחב הציבורי בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הוועדה, הם באמצעות הרחבת כבישים במקומות הנדרשים לכך והן באמצעות יצירת שבילים וחיבורים בהתאם למפה שהוצגה המשפרת את המרחב הציבורי. יש להכין בתיאום עם מהנדס העיר שלביות ביצוע שתקבע את הדרישות הפרוגרמטיות לצורכי ציבור הקושרת בין היתרי בניה ליחידות דיור לביצוע בפועל של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לביקושים. במסגרת כל תכנית שנמצאת בתהליך וטרם קיבלה תוקף יש לבחון את ההתאמה למרחב הציבורי שהוצג בתכניות הפיתוח הכלליות, נספח התנועה ונספח ההלכתיים ולתקן בהתאם ולקבוע תנאים להיתרי בניה לעניין שלביות הביצוע שבטבלה הכללית. לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני. לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמטיים מספקים. לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבוריים כפי שהוצג לוועדה במצגת בדיון (מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש). מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, עמליה אברמוביץ, אורלי זיו, אליעזר ראובברגר, חיים כהן, עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, אבי בן צור, מתן נחום, דורון לביא, אילון ברנהרד. החלטה: הוועדה מברכת על העבודה המקצועית שנעשתה בנושא המרחב הציבורי ברובע יובלים גנים. הוועדה מחליטה כי העבודה שנעשתה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה, לרבות פירוט הנתונים ולוחות הזמנים הצפויים לביצוע של ההיבטים השונים. הוועדה תשוב ותדון בנושא בדיון נוסף בחודש יולי. בהמשך לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף בנושא טרם הדיון הנוסף בוועדה המחוזית.	20/06/2022

	02/05/2022
ירד מסדר היום	28/03/2022
חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, דורון לביא, לירון דין, אליעזר ראובברגר, עופר ברקוביץ/ יוחנן וייצמן, חיים כהן, טליה שוסברגר, עמליה אברמוביץ, אילון ברנהרד. החלטה : 1. בפתח החלטה זו הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון הארצית, בהתאם להחלטות הממשלה בנושא, ובהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה ותכניות המתאר הארציות השונות. 2. הוועדה תבהיר כי מדיניות התכנון מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. 3. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד. 4. ההתחדשות העירונית מונחת גם בבסיס מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, ותכנית המתאר ירושלים 2000, המתווה את מדיניות התכנון לעיר. 5. בהמשך לעקרונות תכנית המתאר 2000, הוכנה תכנית האב לרובע יובלים-גנים, המייצרת מסגרת כוללת ומתווה איכותי להתחדשות הרובע. 6. יצוין כי תכנית האב הוכנה בשנים 2010-2015 תוך הליך שיתוף ציבור נרחב, אומצה על ידי מליאת הוועדה בשנת 2015 ומשמשת מאז כמדיניות התכנון ברובע. 7. במסגרת החלטתה בדבר אימוץ תכנית האב, קבעה הוועדה כי בחלוף כארבע שנים יתקיים דיון עדכון ובקרה לצורך בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו, בחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, ולשם קבלת החלטה בדבר הצורך לערוך שינויים בתכנית האב.	13/07/2021

8. לאחר עיכוב מסוים ביחס למועד שנקבע, קיימה מליאת הוועדה דיון עדכון ובקרה ביום 19.05.2021.

9. במסגרת הדיון הוצגה בפני מליאת הוועדה סקירה מקיפה של מכלול ההיבטים התכנוניים הקשורים בתכנית האב ובמימושה במרחב, וזאת הן על ידי לשכת התכנון והן על ידי צוות בקרה מטעם עיריית ירושלים.

10. בנוסף, נשמעה במהלך הדיון עמדת נציגי המנהלים הקהילתיים, המהווים שותף חשוב בקידום התחדשות המרחב, בקידום שיתוף הציבור בתהליך ההתחדשות, ובהבאת נקודת המבט של תושבי הרובע לתהליך זה.

11. לאחר בחינת מכלול הנתונים שהוצגו, שמיעת עמדת מהנדס העיר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, ולאור החשיבות שהוועדה רואה בהמשך קידום ההתחדשות העירונית ברובע, הוועדה מחליטה על המשך קידום תכניות במרחב בהתאם לתכנית האב ובכפוף למפורט להלן:

מימוש תכנית האב

12. כפי שפורט לעיל, תכנית האב יצרה מסגרת תכנונית כוללת לבחינת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במתחמים השונים, וזאת במקביל לעקרונות מנחים לתכנון השלד הציבורי של הרובע. בהקשר זה נקבעו עקרונות תכנון לקידום השטחים למבני ציבור ברובע ולמתן מענה תנועתי לתוספת יח"ד, כמו גם התווית השלד הירוק של הרובע הכולל שדרות ראשית, הדגשה של "ציר הרכסים" כציר ירוק ומוטה הליכה הקושר את חלקי הרובע השונים, והדגשת העמקים והוואדיות המהווים את מרבית השטחים הפתוחים ברובע.

13. בהתייחס להיקף תוספת יח"ד הצפויה, נקבע במועד הכנת תכנית האב (שנת 2010) יעד לתוספת של כ-7,500 יח"ד לרובע לשנת 2030, עד לסך כולל של 17,570 יח"ד.

14. בהתאם לסקירה שהוצגה במהלך הדיון, נכון למועד זה אושרו ברובע 16 תכניות לפינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-3,900 יח"ד. בנוסף, קיימות שלוש תכניות, המצויות בשלבי תכנון מתקדמים, המציעות תוספת של כ-1,104 יח"ד וכן 16 תכניות, המצויות בשלבי תכנון ראשוניים, המציעות תוספת של כ-4,360 יח"ד. בהתאם לנתונים אלה, מאז אימוץ תכנית האב קודמו 35 תכניות לפינוי בינוי, המצויות בשלבים שונים כאמור, המציעות תוספת של כ-9,341 יח"ד.

15. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תכנית האב הניעה תהליך ראוי של תכנון להתחדשות עירונית למבנים רבים ברובע, הגם שמימוש תהליך זה בדמות הריסת המבנים הקיימים והקמת חדשים תחתם מצוי בראשיתו בלבד. בהקשר זה יצוין כי כל המתחמים אשר סומנו בתכנית האב כנדרשים להתחדשות מעמיקה ("האדומים"), למעט מתחם אחד (קולומביה 6-8-10), כלולים בתכניות אשר אושרו או מצויות בשלבי תכנון מתקדמים.

16. כן הוצגו תכניות אחרות ברובע, שאינן מציעות התחדשות בדרך של פינוי בינוי, במסגרתן אושרו או מקודמת תוספת של כ-1,440 יח"ד. בנוסף, הוצגו בקשות להיתרים המציעות חיזוק מבנים ותוספות מכוח תמ"א 38, הכוללות תוספת של כ-400 יח"ד בהנחת מימוש של 70%.

17. על אף הקידום המשמעותי של תכניות בתחום תכנית האב, הליך מימוש התכניות מצוי אך בראשיתו. בהקשר זה יצוין כי תהליכי המימוש של התכניות לפינוי בינוי הנים מורכבים ותלויים בין היתר בהסכמת כלל דיירי המתחם, הסכמה שאינה קיימת במלואה בשלב קידום התכנית.

18. בשל כך, עד למועד זה מקודמים היתרים למתחמי פינוי בינוי ספורים בלבד. בהתאם למידע שנמסר במסגרת הדיון, ההיתרים המקודמים כיום ברובע מכוח

תכניות מאושרות לפינוי בינוי כוללים תוספת של כ-520 יח"ד בלבד. בהמשך לאמור, קיימת סבירות גבוהה כי תכניות מאושרות או כאלה המצויות בתהליך ימומשו באופן חלקי בלבד. יצוין כי לעת הזו מקודמת גם בניה או היתרים לתוספת של כ-700 יח"ד, וזאת מכוח תכניות שאינן לפינוי בינוי.

19. בהתאם להערכת לשכת התכנון, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים, היקף המימושים הצפוי של התכניות לפינוי בינוי הינו כדלקמן: תכניות מאושרות שמקודם מכוחן היתר בניה - 100% מימוש, תכניות מאושרות שטרם מקודם מכוחן היתר בניה - 60% מימוש, תכניות המצויות בהליך תכנון מתקדם - 30% מימוש, תכניות המצויות בשלבים ראשוניים של הליך תכנון - 20% מימוש.

20. בהתאם להערכה האמורה, ובהתאם להערכה של צוות הבקרה של עיריית ירושלים, סה"כ תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד שנת 2040 עומדת על כ-3,734 יח"ד באמצעות מימוש של תכניות לפינוי בינוי, כ-1,440 יח"ד באמצעות מימוש של תכנית שאינן לפינוי בינוי, וכ-401 יח"ד באמצעות היתרים מכוח תמ"א 38.

21. בהתאם לאמור, תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד לשנת 2040 כוללת בסה"כ תוספת של כ-5,575 יח"ד, עד לסך כולל של כ-17,500 יח"ד ברובע. כפי שנמסר במסגרת הדיון, הערכת צוות הבקרה היא כי היקפי המימוש יעמדו במוצע על כ-1,400 יח"ד בכל אחד מארבעת החומשים, עד לשנת 2040.

22. לסיכום חלק זה, הוועדה תציין כי הגם שהיקף תוספת יחידות הדיור המוערך תואם את היעד שנקבע בתכנית האב, הרי שתהליכי התכנון ותהליכי המימוש מתמשכים על פני תקופה ארוכה יותר מזו שהוערכה בתכנית האב. בהתאם לנתונים אלה, הצפי להשלמת היעד שנקבע בתכנית האב צפוי להידחות בפרק זמן של למעלה מעשור.

הבינוי

23. בפני הוועדה הוצגו הדמיות הממחישות את הבינוי המצטבר ברובע, בהתאם לתכניות אשר אושרו ואשר מצויות בהליכי תכנון. הוועדה תציין כי הדמיות אלה עולות בקנה אחד עם ההדמיות שהוצגו בעת אימוץ תכנית האב, והן מציגות הלכה למעשה את ציפוף הרקמה הבנויה ברובע בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב.

24. כן הוצג בפני הוועדה ניתוח מקיף של כלל הבינוי בתכניות שאושרו או מקודמות ברובע, ממנו עולה כי במרבית התכניות המציעות פינוי בינוי, מוצע שילוב של בניה גבוהה עם בנייה שאינה גבוהה, וכי מרבית המבנים המוצעים בתכניות אינם מבנים גבוהים בהתאם להגדרות תכנית המתאר 2000.

25. בהקשר זה הוצג בפני הוועדה כי מנהל התכנון, בשיתוף משרד המשפטים, מקדמים תהליך להסדרת היבטים של תחזוקת מבנים גבוהים, לרבות הסדרת פעילות חברות תחזוקה. הוועדה תציין כי נושא תחזוקת מבנים גבוהים עולה באופן תדיר במסגרת קידום תכניות הכוללות בניה גבוהה. הוועדה סבורה כי השלמת עבודה זו והסדרתה בחקיקה תיתן את המענה הראוי לנושא זה.

26. עוד צוין כי הבינוי בתכניות נבחן תוך מתן דגש לאיכות מפלס הקרקע של הבינוי והממשק שלו עם המרחב הציבורי. מן הדוגמאות שהוצגו עולה כי תכניות להתחדשות עירונית מציעות שדרוג של הרקמה הבנויה במפלס הקרקע, שיפור של איכות הרחוב והחוויה האנושית לאורכו, ויצירת מעברים וקישורים רגליים חדשים (בחלקם מכניים). בנוסף, עולה כי התכניות האמורות מציעות עירוב שימושי מסחר ומגורים, יחד עם שימושים ציבוריים, אשר יש בהם כדי להעשיר את איכות החיים העירונית, להגדיל את המענים השונים לתושבים במרחק הליכה, לצמצם את הנסועה ברכב ולאפשר קיום יחסי גומלין מעשירים בין שימושים אלה.

27. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי התכניות להתחדשות עירונית המקודמות

במרחב מציעות ערך מוסף, הכולל שדרוג של הרקמה הבנויה והמרחב הציבורי, וזאת מעבר לחידוש המבנים, התאמתם לתקני דיור עדכניים ותוספת יחידות הדיור.

28. הוועדה בחנה את עמדת מהנדס העיר לעדכן את מדיניות הבינוי ביחס למתחמים הכתומים ברובע, ולאפשר בהם בחינה בתכנית מפורטת של בינוי מעל 12 קומות, ללא הגדלה של צפיפות יח"ד וזאת על מנת לצמצם את תכסית הבינוי ולאפשר הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.

29. כפי שהוצג בדיון, המבנים שסומנו בקטגוריית "הכתומים" הינם בעלי שונות רבה, וכוללים מבני שיכון בגבהים שונים ובתצורות בינוי שונות. בנוסף, קיימת שונות רבה בצפיפות במצב הקיים במתחמים אלה, ובמאפיינים הטופוגרפיים והמקומיים של כל מתחם. כן שונה מיקומם ברובע בהתייחס לקרבה למוקדים שכונתיים, לצירים ראשיים ולצירי הרכבת הקלה.

30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכסית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

31. עוד קובעת הוועדה כי בארבעת המגרשים בתחילת רחוב אורוגוואי (חלקות 132, 161, 160, 8), המסומנים בתכנית האב כמתחמים "כחולים", תתאפשר בחינה של תכניות המציעות הריסה של המבנים הקיימים, ובנייה חדשה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 2000, הכוללת מבנים בגובה של שש קומות, בהיקף בינוי של עד 240% מרבי, ובנוסף שטחי בנייה לחזית מסחרית כלפי הרחוב. הוועדה תציין כי מדובר במגרשים המייצרים את דופן הרחוב הפונה כלפי המרכז המסחרי, שהוא מוקד שכונתי משמעותי, המהווה את אחד הפנים של הרובע ומרכז פעילות אינטנסיבית ומגוון שימושים לאורכו. במצב הקיים, מגרשים אלה משלבים שימושים מסחריים פעילים בחזית כלפי הרחוב, אך בצורה שאינה מוסדרת ואינה מיטבית. הוועדה סבורה כי הגדלה מתונה של היקף הבינוי במגרשים אלה תואמת את ההקשר העירוני שלהם ועשויה להניע תהליך התחדשות של הריסה ובנייה שיאפשר יצירת דופן עירונית ראויה, שיפור של המרחב הציבורי ושילוב מיטבי של שימושי המסחר הקיימים, באופן שהינו עדיף על מתווה של תוספות והרחבות בינוי. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן הרחבת זכות הדרך וקביעת קו בניין 0 לשימושי המסחר.

השלד הציבורי

32. הוועדה תציין כי ככלל, במסגרת הליך תכנוני להקמת שכונה חדשה על קרקע פנויה, מוצעות מלוא ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור השונים, לרבות יצירה של שלד תנועתי בעל כושר נשיאה התואם את היקף השכונה וסביבתה, וכן קביעת שלביות ביצוע המבטיחה את המענה הציבורי הנדרש בד בבד עם מימוש הבינוי למגורים.

33. בשונה מהאמור, הליך התחדשות עירונית ברקמה עירונית קיימת, הגם שהוא תהליך תכנוני נכון וראוי, כרוך במורכבות ובאי וודאות, המצריכים התייחסות והיערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.

34. כפי שהוצג בעת הדיון, תכניות להתחדשות עירונית כוללות הפרשות מבונות לצרכי ציבור, וזאת כפתרון המותאם לתכניות אלה, לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ויחידות הדיור המוצעות בהן, ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, היא הגורם המקצועי האמון על נושא זה. כך הוצג כי ב-16 תכניות אשר אושרו ברובע נקבעה הפרשה מבונה עבור 34 גני ילדים ומעונות יום,

וכן כ-10,000 מ"ר לשימושי תרבות, רווחה, בריאות, קהילה, דת וכיו"ב. הוועדה סבורה כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור נותנות מענה ציבורי ראוי לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית בהיבטים שפורטו לעיל, וזאת כמובן בכפוף למימוש התכנית לפינוי בינוי.

35. עם זאת, התוספת המצטברת של יחידות הדיור המוצעות בתכניות השונות, דורשת גם תוספת של בתי ספר, אשר קיים קושי יחסי לשלבם כהפרשה מבונה במסגרת התכניות המציעות התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

36. כפי שהוצג בדיון על ידי צוות הבקרה, אשר בחן את מצאי השטחים הציבוריים ברובע בראייה כוללת, קיים כיום מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע. עם זאת זוהה מחסור פוטנציאלי בחומש הראשון (עד שנת 2025) של מענה נגיש לחמש עד שבע כיתות גן ומעון באזור רחוב טהון. עוד הוצג כי בכפוף להיערכות העירייה בהתאם להמלצות צוות הבקרה, ניתן יהיה לתת מענה לתוספת של 4,000 יח"ד עד החומש השלישי (עד שנת 2035).

37. צוות הבקרה ציין בהיבט זה כי נדרשת היערכות הכוללת קידום עירוב שימושים וייעול השימוש במגרשים למוסדות ציבור, העצמתם ויצירת מוקדי שירות עירוניים וכן שיפור הניידות הפנים שכונתית למבני הציבור וחיזוק הקישוריות לרק"ל.

38. הוועדה סבורה כי מסקנות אלה מצביעות על האפשרות לתת מענה שוטף לצרכי הציבור, בכפוף לביצוע הפעולות האמורות. עם זאת, ובהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, הוועדה רואה חשיבות בקביעת מנגנון אשר יבטיח ביצוע פעולות אלה במקביל למימוש תכניות להתחדשות עירונית ברובע, על בסיס נקודת מבט כוללת. הוועדה סבורה כי בשל מורכבות תהליך ההתחדשות וחוסר הוודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, נדרשת התייחסות המבוססת על ראייה כוללת של הרובע ושל מכלול התכניות וההיתרים, אשר תבטיח את המענה הציבורי הנדרש, הן מבחינת מבני ציבור והן מבחינת השלד הציבורי ברובע, בשלבי המימוש של התכניות השונות ברחבי הרובע.

39. נוכח האמור לעיל, הוועדה קובעת כמפורט להלן:

40. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים למליאת הוועדה המחוזית ראייה כוללת של כל השטחים הציבוריים הקיימים ברובע, אשר תכלול את כל השטחים המיועדים למבני ציבור ברובע, את השימושים המאושרים והיקף והזכויות המאושרות בכל השטחים האמורים, ומתווה לשיפור הניצול של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, באמצעים שונים, לרבות תוספת שטחי בנייה ושימושים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה הכוללת, קביעת הוראות המבטיחות מימוש מטבי של השימושים ושטחי הבנייה, וקביעת סדרי עדיפויות למימוש שטחי הציבור בהתייחס לקצב מימוש התכניות ברובע.

41. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים לוועדה המחוזית מתווה לתכנון השלד הציבורי של הרובע אשר יכלול בין היתר:

41.1. סקר מצב המדרכות אשר יבחן בין היתר את רוחב המעבר הפנוי, מכשולים שונים לאורך המדרכות ואופן פתרון הבעיות שיתגלו בסקר.

41.2. הסדרת חניות ומדרכות ובחינה של הסדרי תנועה חדשים לרבות הפיכת רחובות לחד סטריים ליצירת חתך רחוב מוטה הולכי רגל, הרחבת וחיזוק מדרכות, ונטיעת עצים.

41.3. מיפוי חיזוק ויצירה של צירי הליכה, תכנון וביצוע דרגנועים להגדלת נגישות תושבי הרובע לצירי הרק"ל.

41.4. תכנון ופיתוח של שצ"פים.

41.5. המתווה יכלול סדרי עדיפויות לפיתוח בפועל, בהתאם למימוש התכניות במרחב, לרבות רשימת פרויקטים למימוש מייד.

42. כן תוצג בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו בפני מליאת הוועדה סקירה של ההיבטים הציבוריים אשר קודמו ברובע במהלך השנה.

43. בנוסף, הוועדה קובעת כי כל תכנית מפורטת שתוגש ברובע, תלווה בחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, בנוגע לצרכים הפרוגרמטיים אשר ניתן לתת להם מענה במסגרתה, תוך מתן דגש לשילוב שימושים ציבוריים מבונים במבנים המוצעים בתכנית. חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון תכלול התייחסות למבני ציבור קיימים בתחום התכנית ולמתן מענה לצרכים הקיימים במסגרת התכנית המוצעת, לרבות בתקופת הבנייה.

44. בהתייחס לצרכים הציבוריים אשר לא ניתן לתת להם מענה באמצעות הפרשות מבונות במסגרת התכניות המפורטות, ונוכח המורכבות הנובעת מקצב מימוש התכניות להתחדשות עירונית ופיזורן ברחבי הרובע, יקבע בהוראות התכניות המפורטות כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות דיור מכוח התכנית.

45. בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.

46. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי מהנדס העיר ימסור עדכון על התקדמות הבחינה הכוללת, הן בהיבטים של מבני ציבור והן בהיבטים של השלד הציבורי, בתוך ארבעה חודשים ממועד החלטה זו. לאחר האמור, מליאת הוועדה תקיים דיון נוסף בנושא בתוך פרק זמן של שמונה חודשים, במסגרתו, בין היתר, יקבע מנגנון מעודכן להבטחת המענה הציבורי הנובע מתוספת יחידות דיור ברובע, וזאת על בסיס העבודה שתוצג כאמור על ידי עיריית ירושלים. הוועדה מבהירה כי עד לקיום הדיון כאמור בעוד שמונה חודשים, תוגבל תוספת יחידות דיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2000 יחידות דיור בלבד.

תנועה

47. הוועדה תציין כי רובע יובלים גנים עתיד להיות משורת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית, וזאת לאור השלמת הקו האדום של הרכבת הקלה הצפוי לפעול עד הדסה עין כרם בשנת 2023, ולאור קידום התכנית לקו הסגול אשר ייתן שרות לתושבים בחלק המרכזי והדרום מזרחי של הרובע, ויגדיל את נגישות התושבים למוקדים כדוגמת אזור מלחה ותלפיות. יצוין כי הפרויקטים המשלימים כמפורט בהמשך, המסייעים לרצף הליכתיות תוך התגברות על פערי גבהים, הינם הכרחיים ליצירת הליכתיות נוחה ושיפור הנגישות לתח"צ, ולפיתוח מוצלח של השכונות מבחינת רמת השירות התחבורתית ולפיכך גם לאיכות החיים בשכונות בכלל.

48. בפני הוועדה הוצג כי נערך בה"ת למרחב אשר הביא בחשבון תוספת של 5,200 יח"ד בשנת היעד 2040. הבה"ת מעודכן לאוגוסט 2019. הבה"ת בחן מכלול היבטים תחבורתיים של השכונות הנבדקות. נסקר המצב הקיים ונותר המצב העתידי באמצעות מודל. הבה"ת הציע מגוון שיפורים תחבורתיים לצורך מתן מגוון אפשרויות תחבורה בתוך השכונות, ביניהן ובין השכונות לשאר חלקי העיר. הכל כדי לספק רמת שירות טובה של תחבורה לדיירי ומבקרי השכונות.

49. עפ"י מסקנות הבה"ת, ביצוע השיפורים המוצעים בו, בשלבי הביצוע השונים

של השכונות, יאפשרו תפקוד סביר של מערכת התחבורה גם בשעות השיא. בעניין זה תפקוד סביר משמעו רמת שירות e ומעלה בצמתים שנבדקו.

50. השיפורים המוצעים בבה"ת עוסקים בתחבורה ציבורית, הליכתיות, אמצעים מכניים העוזרים בהתגברות על פערי גבהים עבור הולכי רגל ושיפורי תשתיות עבור כלי רכב. חלק מההמלצות מתייחסות לפרויקטים מוכרים המבוצעים בפועל, כגון הארכת הקו האדום עד הדסה עין כרם (עתיד להפתח לתנועה בשנת 2023) ומנהרת אורה. חלק אחר עוסק בשיפורי צמתים ובשפור תשתית ההליכתיות כאמור לעיל, באמצעות מערכות מכניות שעדיין לא קיימות במרחבים הציבוריים בירושלים.

51. עורכי הבה"ת מודעים לדינמיות הנדרשת לאורך זמן בפיתוח התשתית התחבורתית ובהתאמתה לפיתוח הבינוי, הן מבחינת היקף הבינוי בפועל, ולפיכך גם היקף התושבים והמועסקים בשכונות, והן מבחינת מיקום הפיתוח ונתוני רקע נוספים. לכן נקבע בבה"ת שיש צורך לעדכן מעת לעת ולקבוע פרויקטים תחבורתיים נוספים בהתאם לדרישות שיעלו.

52. על כן קובעת הוועדה כי עיריית ירושלים תערוך עדכון לבה"ת ותציג את מסקנותיו בפני הוועדה המחוזית וזאת בתוך שנה ממועד החלטה זו, וכן יוצגו בפני הוועדה המתווה לביצוע השיפורים הנדרשים בהתאם למסקנות הבה"ת.

53. הוועדה תציין כי מאז עריכת הבה"ת לא אירעו שינויים מהותיים מבחינה תחבורתית המחייבים את עדכונה בעת הזו. לא אוכלסו יח"ד חדשות במספר משמעותי, לא נערכו שינויים גדולים במערכת התחבורה, לא נבנו מערכות מכניות תומכות הליכתיות ולא נבנו מוקדי משיכה משמעותיים אחרים בשכונות אלו.

54. עם זאת, יש לציין שעל אף שהב"ת עוסק בפתרונות ברמת המיקרו, כגון מיקום ספציפי של דרגנועים, הוא אינו מהווה תחליף לבדיקות תחבורתיות של התכניות המפורטות, אם כי הבדיקות של התכניות המפורטות צריכות להיות מקומיות ולא מערכתיות. זאת מאחר שניתן לבדוק תכנית מפורטת מההיבט התחבורתי רק כאשר קיים תכנון מפורט.

מתחם 06 הנטקה ומטה – אגן עין כרם

55. הוועדה תציין כי מתחם זה המצוי בדופן המערבית של הרובע לאורך רחוב הנטקה וצופה בחלקו אל פני הכפר עין כרם והרי מערב ירושלים, כולל חלק משמעותי מסך המבנים הנדרשים להתחדשות מעמיקה ברובע ("האדומים" לצד חלק מה"כתומים"), המאופיינים בבינוי מאסיבי קיים ותנאי דיור שאינם מיטביים.

56. תכנית האב נתנה התייחסות מורחבת למתחם זה, וזאת לנוכח היקף תוספת יח"ד העתידי לאור היקף הבינוי הקיים ומצבו, ועל רקע הקונפליקט המובנה בין הצורך בהתחדשות המתחמים האדומים והכתומים ובין רגישות המתחם בהיבט החזותי כחלק מהנוף הניבט מכיוון מערב אל העיר וחלק מאגן עין כרם.

57. לאור האמור קבעה תכנית האב בין היתר כי "...בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור... וכי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן."

58. הוועדה תציין כי המתחם משיק לפולגון אשר סומן בתכנית המתאר 2000 כמיועד לפיתוח עירוני באזור המוסד כרמית. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר אימוץ תכנית האב, פולגון כרמית הוצא מתחום תכנית האב. יצוין כי בשנת 2020 הוגשה תכנית לפיתוח עירוני למתחם כרמית והיא מצויה בהליכי הבדיקה התכנונית בלשכת התכנון ובאגף התכנון בעיריית ירושלים.

59. הוועדה תציין כי תכנית לפינוי בינוי שני מבנים ברחוב קלנר אושרה בשנת 2020 ויתר המבנים "האדומים" במתחם, וכן המבנים ברחוב הנטקה 78-84, כלולים בתכניות שהוגשו ללשכת התכנון וכוללים מבנים בני 24-20 קומות, לצד בינוי נמוך יותר. סך תוספת יח"ד במתחם בתכניות אלה מוערך בכ-2,500 יח"ד.

60. לאור האמור תציין הוועדה כי ניתן לעמוד לעת הזו על ההיקף הכולל של הבינוי העתידי במתחם לצד היקף תוספת יח"ד בו וניתן לבחון את הבינוי המוצע וההיבטים התכנוניים הנלווים לו בראייה כוללת.

בינוי

61. בהמשך לאמור הוצגו בעת הדיון הדמיות של הבינוי הכולל במתחם על רקע הבינוי הקיים מכיוונים שונים. כן הוצגו חלופות למתחם אולסונגר הכוללת בינוי בגובה 30 או 20 קומות.

62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

תנועה

63. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי יש להעמיק את הבדיקה התחבורתית שנעשתה למתחם, וזאת לאור היקף יחידות הדיור הצפוי להתווסף באזור הרחובות ברזיל, אולסונגר וקלנר, ולאור מערך הרחובות הקיים.

64. על כן קובעת הוועדה כי תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:

65. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.

66. בחינה של ייעול מערך קווי אוטובוס הקיים ואת האפשרות הפיזית לקיימם במערכת הדרכים הקיימת והעתידיה.

67. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם.

68. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

69. בהמשך לאמור יצוין כי קיים במתחם ציר הולכי רגל מזרח מערב בייעודים ציבוריים המאפשר יצירת נגישות רגלית מרחובות אולסונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). על כן הוועדה קוראת לעיריית ירושלים

וצוות אב לתחבורה לפעול לביצוע אמצעי נגישות מכניים בציר זה. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם זה, והוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

צפיפות

70. הוועדה תציין כי תכנית האב לרובע לא קבעה הנחיות לצפיפות מרבית למתחמים האדומים, והוועדה קבעה בהחלטתה לאימוץ תכנית האב כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

71. עוד קבעה הוועדה בהחלטה כי לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא בחינה נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

72. בהמשך לאמור תציין הוועדה כי בחינה נקודתית של צפיפות, בהתייחס לשטח מגרש המגורים נטו הכלול בתכנית, אינה מעידה על איכות התכנון המוצעת, וכי הצפיפות צריכה להיבחן על רקע הסביבה הרחבה יותר, על רקע איכות התכנון ועל רקע המענה שניתן להיבטים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה.

73. עם זאת, מאחר שרבים מהמבנים הקיימים במתחם מאופיינים בבינוי אינטנסיבי קיים, נדרשים היקפי הבינוי משמעותיים להבטחת ישימות המתווה לפינוי בינוי בהתאם למדיניות הוועדה. לנוכח האמור סבורה הוועדה כי בבחינת התכניות המפורטות יש לנקוט משנה זהירות בקביעת היקף ההפרשות בקרקע וצמצום המגרשים למגורים בהתאם שמשמעו הגדלת גובה הבינוי במתחם, ולתת העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות.

צרכי ציבור

74. בהתאם להתייחסות שהתקבלה מן המחלקה למדיניות התכנון, לאור התוספת המוערכת במתחם של כ-2,500 יח"ד נדרש מענה פרוגרמטי כדלקמן:

75. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכניות למתחם ברזיל / אולסוונגר / כרמית יהא קבלת חוות דעת מאת המחלקה למדיניות התכנון בהתייחס לכלל תוספת יח"ד המוערכת במתחם והקצאת הפרשה בקרקע או הפרשה מבונה בהתאם בכל אחת מן התכניות המפורטות.

76. הוועדה קובעת כי ההפרשות האמורות ייושמו בתכניות המפורטות במתחם בהתאם לכושר הנשיאה של כל מתחם ומתחם, מיקומו ושאר שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ובכפוף לקבלת חוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון.

אחר

77. הוועדה קובעת כי תמצית ההחלטה לרבות השינויים עליהם החליטה הוועדה יועלו לאתר מנהל התכנון ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית האב.

78. בהתאם לדברי מהנדס העיר בדיון מיום 19.05.21, הוועדה רשמה לפניה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת לתכלול המענים הציבוריים ברובע תוך קיום שיתוף ציבור יחד עם המנהלים הקהילתיים.

79. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה ממועד החלטה זו לשם קבלת עדכון מעיריית ירושלים בדבר המשך תכנון, שדרוג ומימוש השלד הציבורי כאמור בהחלטה זו.

80. נמסר לוועדה כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18 לחוק לקיום דיון בנושא בפני מליאת הוועדה המקומית.

קוורום-יו"ר- עמיר שקד, שירה תלמי, אבי בן צור, חיים כהן, יוחנן וייצמן, עופר ברקוביץ, אילון ברנהרד, זהבה סדן, אריאל צבי, ענת ישראל, אבישי בר אושר, לירון דין. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית האב לאחר קבלת מסמך מעיריית ירושלים בו יפורטו עקרונות למנגנון הקושר בין השלבים השונים של קידום תכניות ברובע ובין קידום ומימוש פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה:	19/05/2021
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6,400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הוועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור. 4. תכנית האב נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014. בדיון הוצגה התכנית בפני הוועדה, הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, את התייחסותם לתכנית. 5. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו, כנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי וטענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבתה. 6. בתם הדיון החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית וקבעה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים: א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי. ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.	30/03/2015

ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.

ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.

7. בנוסף קבעה הועדה כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל.

8. המסמכים הוגשו לשכת התכנון, להלן עיקרי השינויים המוצעים:

· חלוקה ל- 11 מתחמים.

· איחוד וצמצום מס' ההגדרות ל- 3 הגדרות עקרוניות: אדומים ("מגרשים מרכבים מבחינה חברתית ופיסית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף"), חומים (מגרשים לפיתוח מרקמי לפי הוראות המתחם) וכחולים ("שימור מגמות קיימות").

· ביטול אפשרות לניידות בין קטגוריות ולא ניתן, כמו בתכנית האב לשנות את ההגדרה בתנאים מסוימים.

· קביעת הוראות ספציפיות לכל מתחם בהתחשב בנתונים ייחודיים לו.

· קביעת עקרונות תכנוניים ספציפיים בהתייחס למאפייני הבינוי ולמרחב הציבורי בכל תת מתחם. (כגון חזית מסחרית בקומת הקרקע במתחם 1 או כריכת הפיתוח הציבורי במימוש הבינוי, שמירה על מעברים להלכי רגל במתחם 2 וכד').

· שינויים עיקריים בהגדרות ובהנחיות המתייחסות למרקמי המגורים:

0 אדומים: עמדת המנהלים הקהילתיים אינה מחייבת פינוי בינוי וקובעת כי יישקלו גם פתרונות אחרים המאפשרים טיפול בהם. בנוסף, קובעת מכפילי ציפוף מרביים של 2.5/ 2: 1 וקובעת לבחון שימוש בשטחי ואדיות לצורך דילול הצפיפות, ביטול חלק מהבניינים שנכללים בקטגוריה זו בתכנית האב והוספת מתחמים נוספים.

0 כחולים: ככלל לא שונה מתכנית האב, למעט שינויי קטגוריה נקודתיים וביטול אפשרות לתוספת יח"ד אחת בחלק הצפוני של קריית היובל.

0 חומים: איחוד הכתומים והצהובים שבתכנית האב לקטגוריה אחת שמשמעותה ככלל בנייה מרקמית בשינויים קלים מתכנית האב.

· קביעת הנחיות לנקודות ומבטים לשימור כגון מבנה ערבי עתיק בפינת הרחובות בוליביה/ גולומב, המפלצת, הדסה הקטנה, אתר ארכיאולוגי בגבעת האנטנה וכד' וכן למערכת שבילי אופניים.

· המלצה לעריכת בה"ת לכל מתחם שבו 100 יח"ד ומעלה, לקביעת שלביות ביצוע למימוש שטחי הציבור ביחס למימוש שטחי המגורים, לקידום תכנית מפורטת במגרשים ציבוריים, ולקביעת עקרונות חברתיים.

9. התכנית מובאת לדיון נוסף, בהמשך למסמכים שהוגשו.

מהלך הדיון

1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר פתחה את הדיון.

2. נציגת לשכת התכנון פרטה את מסגרת הדיון. בדצמבר 2014 קיימה הועדה דיון בתכנית האב יובלים גנים, העוסקת בשטח של כ-3,400 ד' בדרום-מערב ירושלים, שבתחומו מצויות השכונות קריית מנחם, קריית היובל ועיר גנים. מדובר

בשטח נרחב ביותר ובשכונות המעלות סוגיות תכנון מרכבות, בעיקרן חידוש וציפוף המרקמים השכונתיים הקיימים, לצד שמירה על איכויות קיימות במרחב. התכנית הוכנה ע"י אדר' ענבל פלד, ולוותה בצוות היגוי רחב שכלל גם נציגות של המנהלים הקהילתיים.

3. בדיון שהתקיים בדצמבר 2014, בו הוצגה התכנית בפני הועדה, העלו המנהלים הקהילתיים ביקורת ותהיות רבות בהתייחס לנושאים שונים העולים מהתכנית ומהליכי התכנון באזור. לאור הנאמר החליטה הועדה כי המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר המצב הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית.

4. נציג המנהל הקהילתי יובלים, מר רפי דברה, הודה על ההזדמנות שניתנה לתושבים והבהיר שאין למנהל הקהילתי טענות כלפי עורכת תכנית האב, ענבל פלד וכי תכנית האב שהוכנה על ידה, הנה תכנית טובה ואיכותית בבסיסה. מר דברה ציין כי תחושת התושבים הנה כי השתתפות המנהלים הקהילתיים בהליך התכנוני נעשתה מתוך אמונה ותום לב שהופנה, בסופו של דבר, נגדם וכי חלק מהתושבים עדיין מתנגד לתכנית האב ואף לתכנית שהוכנה ע"י המנהל הקהילתי.

5. מר דברה ציין כי התושבים עצמם היו מעוניינים בתכנית והביעו את עמדותיהם בתקווה למנוע טעויות תכנוניות נוספות על אלה שכבר נעשו בעבר. צוין כי העבודה שנעשתה עניינית ומקצועית והודגש כי המנהל הקהילתי רואה חשיבות רבה גם בהיבטים החברתיים של התכנון ולא בפיסיים בלבד. מר דברה אמר, בעניין זה, כי נדרש סקר חברתי לשכונות דרום מערב העיר.

לסיכום נאמר כי מדובר בהליך של ניסוי ותהייה והוצע לבחון את התכנית בחינה מחודשת בתוך שנתיים ממועד אימוץ התכנית, במטרה לוודא שהתכנית אכן ממלאת את הציפיות.

6. הובהר כי התושבים מעוניינים בתכנית ישימה ואיכותית וכי אם יתקבלו העקרונות המוצעים ע"י השכונה, תיווצר מדיניות נכונה בנושא ההתחדשות בשכונה. מר דברה הוסיף ואמר כי יש למנוע עידוד מאסיבי של הליכי התחדשות באזורים 'קלים' וביקש לקבל את ההערות וההגבלות המוצעים על המרקמים העירוניים כדי לעודד את ההתחדשות במתחמים ה'אדומים' בהם יש לוודא הליך מעמיק של התחדשות עירונית.

7. המתכנן השכונתי של מנהל קהילתי יובלים, אדר' ייטב בוסירה, הציג במצגת את תכנית המנהלים הקהילתיים, תוך פירוט העקרונות הכלליים שבו והשינויים מתכנית האב של אדר' פלד. ראשית הובהר כי תכנון המנהלים הקהילתיים נשען על תכנית האב ומציע בה שינויים. כן צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נשענת על הנתונים שנבחנו בתכנית האב.

8. אדר' בוסירה הציג את העקרונות הכלליים של תכנית המנהלים הקהילתיים, בעיקרם חלוקת המרחב התחום בתכנית ל- 11 מתחמים בעלי אופי משותף וכן חלוקת משנה בתוך המתחמים וניסוח הנחיות ייחודיות למתחמים, בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מתחם. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים נערכה כתגובה לתכנית האב וכי היא מציעה מסגרת פיסית וחברתית לבחינת תכניות במרחב יובלים גנים. צוין כי ככלל מוצע פיתוח אינטנסיבי- עירוני לאורך הצירים הראשיים, ופיתוח בעל אופי מרקמי בתוך המתחמים, וזאת להוציא מתחמים מורכבים מבחינה חברתית ופיזית, הדורשים טיפול יסודי ומקיף, שהנם המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב ובתכנית המנהלים הקהילתיים.

9. הוצגו עיקרי השינויים מתכנית האב. ראשית צוין כי תכנית המנהלים מציעה שינויים בהגדרה ובהיקף קטגוריות התכנון שהוצעה בתכנית האב. צוין בעניין זה כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה שינוי בהגדרת המתחמים ה'אדומים' ובחינת חלופות תכנון בנוסף לפינוי-בינוי במתחמים האלה, הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף, כפי שקבעה גם תכנית האב. עוד נמסר כי תכנית המנהלים מציעה איחוד של קטגוריות המתחמים הצהובים והכתומים בתכנית האב, לכדי קטגוריה אחת,

'כתומה', שבמהותה מציעה פיתוח מרקמי. צוין כי בהתייחס למתחמים הכחולים, שהנם מתחמי 'עיר-גנים' שאינם מיועדים לפיתוח, לא מוצעים שינויים מתכנית האב.

10. צוין כי תכנית המנהלים הקהילתיים מציעה מספר שינויים נקודתיים בקטגוריות שנקבעו למתחמים שונים, בהם שינוי קטגוריית שורת המבנים ברחוב אורוגואי מ'כחול' בתכנית האב ל'כתום' בתכנית המנהלים הקהילתיים, שינוי קטגוריית מתחם גולומב 23 מכתום לאדום, שינוי קטגוריית רחוב אברהם שרון מ'צהוב' לכחול, הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל 26 - 28 ו- 102 - 107 מאדום לכתום ועוד.

11. בהתייחס לתשריט השלד הציבורי של תכנית האב, נמסר, כי מוצעים שינויים קלים בשלד הציבורי המוצע בתכנית האב, וכן תוספת של מגרשים חומים וירוקים המיועדים לצרכי ציבור, בהם מוצע לקדם תכניות לייעול השטחים הציבוריים החיוניים להתחדשות. כן מוצעים מתחמים נוספים לפיתוח השלד הציבורי, בהם חיזוק רחוב אורוגואי, טיילת לאורך רחוב גולומב ועוד מוצעים במסמך המנהלים הקהילתיים נקודות ואלמנטים במרחב התכנית, הראויים לשימור ומתווים להשקעות ציבוריות.

12. לבקשת הממונה על המחוז, צוינו חלק מהערכים המוצעים לשימור, בהם נקודת התצפית בגן סימון בוליבר, בית ערבי ותיק ברחוב חיים חביב, נקודת תצפית מגן גורדון, שימור אופי הצמחייה ומגוון החי בואדיות, גן פינצ'לי, מתחם הדסה הקטנה ופסל המפלצת, רחבת מגדל המים ואתר הרוגם בקריית מנחם, ושימור רוח המקום במרכז המסחרי של קריית היובל.

13. צוין כי תכנית המנהלים מציעה כביש גישה חדש ברח' שטרן, שיישרת את הציבור וגם יאפשר את עיבוי הבינוי ברחוב שטרן וכן פיתוח של אזור היכל הספורט ושינויים נקודתיים נוספים, בהם תוספת שבילים ומעברים פנימיים שונים המקשרים ומחברים בין חלקי השכונה ובינם לבין השלד הציבורי והשטחים הפתוחים.

14. הגב' רינת המתגוררת ברחוב גואטמלה 2, מסרה כי התושבים דורשים לשמר את גן וילסון וגן פינצ'לי וכן את הגן ברחוב גורדון. אדרי' בוסירה ציין בהקשר זה, כי גנים אלה אכן מסומנים כמתחמים לשימור וזאת נוסף לשבילים ומעברים המוצעים גם בתכנית האב.

15. לאחר הצגת העקרונות הכלליים, הציג אדרי' בוסירה את המתחמים המוצעים ואת אופי הפיתוח המתאים בהם כמפורט להלן:

16. במתחם 1 (וולטה עילית-אורוגואי- גואטמלה) הודגשה החשיבות בשמירה של רצף השטחים הציבוריים בלב המתחם, חיבורו למערך השבילים הקיים, יצירת בינוי אינטנסיבי יחסית בבינוי ובשימושים לאורך רחוב אורוגואי וקישורו אל השדרה המרכזית וכן שמירה על התפתחות בעלת מאפיינים מרקמיים בתוככי המתחם, ברוח הנחיות תכנית המתאר 2000, תוך שמירה על גובה בינוי של 8 קומות, העלאת תכסית הבינוי, שמירה על הפרצלציה הקיימת והגבלת תוספת יחידות הדיור במתחם זה לכ- 800 יחידות דיור, בהתייחס, בין היתר, ליכולת הנשיאה תחבורתית של האזור.

17. בתשובה לשאלות חברי הועדה עמליה אברמוביץ' ואברהם שקד בעניין זה, הובהר כי לשיטת המנהל הקהילתי, הפיתוח הסביר בהיקפו עומד על הכפלה של מספר יחידות הדיור הקיים ובפרישת ציפוף שונה בין המתחמים. צוין כי הגבלה זו נובעת מהתייחסות להיבטים איכותיים של הציפוף ולא להיבטים כלכליים ואחרים. מר יוחנן ויצמן ציין כי הגבלת מכסת הציפוף במתחמים עלולה לסכל את הליכי ההתחדשות.

18. לשאלת הגב' עמליה אברמוביץ' בעניין זה, הושב כי תכנית המנהלים

הקהילתיים מציעה מספר יחיד נמוך יותר ב-25%-20 בכלל השכונה, אולם בעלות היתכנות גבוהה יותר.

19. צוין, לבקשת נציג עיריית ירושלים, אמנון ארבל, בהתייחס לבנייה המרקמית במתחם זה ובמתחמים אחרים, כי לשיטת המנהל הקהילתי השמירה על גובה נמוך יחסית במתחמים המרקמיים, חשובה יותר מהקפדה על תכנית נמוכה ועל זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית המתאר.

20. במתחם 2 (הציונות-אורוגואי-שטרן) הודגשה החשיבות בקידום כביש הגישה החדש ברחוב שטרן, בשטח של כ-7 ד' בתוואי דרך קיימת, בשטח ואדי האזבסטונים. צוין כי מדובר בכביש שמקיף את כל רחוב שטרן. כן נמסר כי המנהל הקהילתי מציע בינוי בשטחי ואדי מופרים בואדי האזבסטונים, כאמצעי לוויסות הצפיפות בתכניות לפינוי בינוי ברחוב שטרן, שהנו מתחם אדום. הממונה על המחוז, דלית זילבר, ומהנדס העיר, שלמה אשכול, הביעו התנגדות נחרצת לבנייה בשטחי הוואדי בהקשר המוצע. צוין כי משמעות הקמת הכביש במקום הנה יצירת קירות תמך ופגיעה בשטחי ואדי נרחבים. חבר הועדה, אברהם שקד, שאל בהקשר זה, באם ניתן לקדם התחדשות עירונית אף ללא כביש הגישה המוצע.

21. בנוסף בהתייחס למתחם זה, הודגשה החשיבות ביצירת חיבורים ומעברים אל הפארק הרובעי בואדי האזבסטונים. כן צוין כי על אף שמדובר במתחמים 'אדומים', ובבניינים הנדרשים לטיפול יסודי ומקיף ביותר, ניתן לשקול ברחוב זה גם הצעות תכנוניות אחרות ובתנאי שתחודשנה התשתיות הקיימות.

22. במתחם 3 (גולומב-שטרן-בוליביה) הוצע להוסיף את המתחם ברחוב בוליביה 1 לשלד הציבורי ולקדם תכנית מקיפה לכל מתחם היכל הספורט. להצעת הממונה על המחוז, דלית זילבר, לשקול שילוב מגדל דירות להשכרה במתחם זה, הושב כי מדובר בהצעה אפשרית.

23. נמסר כי במתחמים 4 (מתחם שיכוני עולים) ו-5 (מרכז מסחרי-טהון) לא מוצעים שינויים מהותיים מתכנית האב. צוין כי הצעת המנהלים הקהילתיים מדגישה את החשיבות בשמירת המעברים אל הפארק הרובעי במתחם שיכוני העולים. בהתייחס לרחוב טהון, צוין כי מקודמות תכניות להתחדשות עירונית ברחוב, בהן מעורב גם המנהל הקהילתי. בהתייחס למתחם הדסה הקטנה צוין כי בקשת המנהל הקהילתי הנה לשמור על היקפי הבינוי שהוצעו בתכנית האב במתחם זה ולפתח את המימד התיירותי בו. בהתייחס למרכז המסחרי הודגשה החשיבות שבשימור הערכים הקיימים של המרכז, והאפשרות לבנייה אינטנסיבית בשוליים.

24. הגב' רינת דואק-סיקסק, מטעם התושבים, ציינה כי מתחם הדסה הקטנה חשוב כריאה ירוקה, שכבר נפגעה כתוצאה מעבודות הרכבת הקלה.

25. בהתייחס למתחם 6 (הנטקה ואגן עין כרם), צוין, כי אגן עין כרם הנו מתחם משמעותי ביותר לעתיד הרובע, במיקומו שבין ציר הרכבת הקלה לעין כרם. הודגשה החשיבות הרבה והדחיפות שבביצוע פינוי-בינוי ב-7 הבניינים ברחוב אולסוונגר. צוין כי לגבי מתחמים אלה נדרשת אחריות משולבת של כל גופי התכנון ושימוש בכל האמצעים האפשריים וכי לאור יכולת הספיגה המוגבלת בהיבט התחבורתי, והחשיבות הרבה שבטיפול בשבעת הבניינים האמורים, ניתן להשהות הליכי בינוי אינטנסיביים בשאר המתחם, שמצבם חמור פחות. בנוסף, נתבקש להוציא את מתחם כרמית מתחום תכנית האב.

26. חברת הועדה עמליה אברמוביץ' ציינה בהתייחס למתחם בבעלות המנהל, ששטחו כ-25 ד', שנשקל לצרפו לשטח התכנית לפינוי בינוי ברחוב אולסוונגר בעקבות פסק דין שניתן בעניין זה, כי בית המשפט לא קבע שיש לצרף את עשרים וחמישה הדונמים האמורים לתכנית אולסוונגר אלא שצריך לייצר בס בינוי אינטנסיבי. הגב' אברמוביץ' ציינה כי אכן הרחוב מחויב בפינוי-בינוי, אולם יש למתן את הצפיפות הכרוכה בהליך זה באופן אחר. כן צוין כי את התכנון יש לפתור באמצעים תכנוניים ולא בהצעות המפנות לאמצעים חיצוניים. מהנדס העיר, מר שלמה אשכול הצטרף לדברים ואמר כי האחריות הציבורית מחייבת פתרון מקיף

וכולל של התחדשות עירונית במתחם ללא הגבלות כגון אלה המוצעות שיסכלו את הסיכויים ליצירת פתרון אמתי במתחם הקשה.

27. הגב' דנה בזי, עובדת קהילתית במתחם, התייחסה לדברים ואמרה כי ההצעה לפתרון שיכוני המצוקה בכל מחיר תכנוני, הנה חסרת אחריות וכי יש להתייחס לתושבי המתחם ולא יכוח המרחב כולו בעת שקילת הפתרון המתאים. הגב' בזי אמרה כי לא ניתן לייצר פתרון תכנוני איכותי לכל המתחמים שסומנו כמתחמים אדומים בתכנית האב באזור זה, כי תכנון לבדו אינו מסוגל להתמודד עם הבעייתיות הגדולה במתחם זה וכי נדרשת הירתמות כלל הגופים ליצירת פתרון איכותי ואחראי.

28. אדרי' רות להב בקשה להתייחס לבניין נופים המצוי במתחם. הגב' להב ציינה כי בנופים חיים כ- 200 איש בכ- 150 יח' דיור, להם צרכי פיתוח. הגב' להב ביקשה לאפשר פיתוח במתחם זה ולאפשר בו התחדשות עירונית. הגב' עמליה אברמוביץ' ציינה בעניין זה כי מדובר בבניין איכותי ביותר, שאין מקום לגעת בו.

29. יו"ר המנהל הקהילתי יובלים, מר רוני שרון, אמר כי על רשויות התכנון לקחת אחריות על כל המתחמים ה'אדומים'. מר שרון אמר כי מצבם של אזורים אלה נובע ממחדל היסטורי שיש לפתור באמצעי שאינם ציפוף השכונה. לבקשת מר אמנון ארבל, הובהר כי עמדת המנהל הקהילתי הנה כי למעט הבניינים ברחוב קלנר ואולסונגר, אין לאפשר פינוי בינוי באמצעות בנייה אינטנסיבית באזור אגן עין כרם. בנוסף צוין כי ההגבלה מבוקשת בשלב זה וכי בעת בחינת התכנית, בעוד 4 שנים, ניתן יהיה לשקול נושא זה מחדש, בהתייחס לפיתוח הכולל באזור, בפריקטים של תמ"א 38, פיתוח תחבורתי וכד'.

30. אדרי' בוסירה המשיך וסקר את ההתייחסות המפורטת למתחמים. נמסר כי במתחם 7 (טבעת בורכוב-רבינוביץ'- זנגוויל) מוצע לבטל את סימון מתחם זנגוויל כמתחם אדום, וליישם את העקרונות הכלליים שהוצגו בהתייחס למרקמים הפנימיים בשכונות וזאת למעט הפיתוח האינטנסיבי לאורך ציר הרכבת ברחוב הנטקה. צוין כי בדומה למוצע במתחם 1, מוצע פיתוח במגרשים בודדים לפי הוראות תכנית מתאר 2000 למרקם מגורים עירוני וללא תוספת זכויות מהנחיות תכנית המתאר.

31. הוצע להגביל את האפשרות לאיחוד חלקות ולאפשר איחוד שתי חלקות בלבד לצורך תכניות להתחדשות עירונית וזאת לאור העובדה שהפרצלציה הקיימת מהווה גורם משמעותי באופי האזור, וכן להגביל את גובה הבינוי ל- 8 קומות תוך אפשרות להגדלת התכסית. צוין כי בבנייני זנגוויל ניתן לאפשר גובה רב יותר לאור הסמיכות לוואדי היובל.

32. הובהר כי תת מתחם 4 אינו מיועד לפינוי בינוי וכי במתחם זה ניתן ליישם פתרונות אחרים כגון תמ"א 38 וזאת לאור היותו מתחם פנימי שאינו מתאים לבנייה גבוהה. מר שלמה אשכול ציין בעניין זה כי פיתוח מתוקף תמ"א 38 אינו מאפשר מתן מענה לצרכי ציבור והקצאת מערך חנייה ראוי. לעניין זה הושב כי על אף בעייתיות זו, אין לפרוץ את מסגרת הגובה במתחמים פנימיים באופן הכרוך בתכניות לפינוי בינוי.

33. מר בוסירה ציין, בהתייחס לאזור קריית מנחם - עיר גנים, הכולל 4 מתחמים, בניהם מתחם הנורית ומתחמים נוספים, את החשיבות שבחיזוק הלב הציבורי של המתחם וחיזוק השלד הציבורי של השכונה. צוין כי מתחמים אלה מתאפיינים במגוון גדול של טיפולוגיות וסוגי בינוי, במתחמים אדומים משמעותיים ברחוב קולומביה והנורית ובמעבר קו הרכבת הקלה בשוליו. צוין כי גם במקרה זה מבוקשת הסבת שטחים פתוחים בואדי האזבסטונים לשטחי בנייה למגורים לטובת התחדשות עירונית במתחם הנורית.

34. נציג המנהל הקהילתי גנים, אלכס אוסטרובסקי ציין כי את הבינוי לאורך ציר הדסה במצפה מנחם שבמתחם 8, מבוקש לסמן כמתחם עיר גנים על אף היותו לאורך ציר הרכבת הקלה. צוין כי מדובר במרקם איכותי שממילא קו הרכבת אינו

מאפשר גישה ישירה אליו, במידה ויפותח כמתחם אינטנסיבי. מר שלמה אשכול ציין כי מדובר במדיניות כלל עירונית של פיתוח אינטנסיבי לאורך ציר הרכבת, הנכון במיוחד בהקשר זה, לאור הסמיכות למתחם אורה. לעניין זה הושב כי ניתן לשקול פיתוח אינטנסיבי במתחם זה, בתכנון כולל בשלב מאוחר יותר, לאחר ריפוי מתחמים שהטיפול בס דחוף יותר.

35. מר שלמה אשכול ציין כי המתחם הציבורי ברחוב דהומיי מהווה פוטנציאל גדול לפיתוח ציבורי במרחב שכונות עיר גנים וקריית מנחם וכי יש לקבוע הנחיות בינוי לגביו.

36. דוברים שונים העלו את סוגיית יכולת הספיגה של מערכת התנועה באזור, בהתייחס לכלל הפיתוח המוצע באזור. בעניין זה צוין כי נדרשים פתרונות תחבורתיים במקביל לפיתוח למגורים, נציג ועד עין כרם, יונתן שקד, ציין, כי אין להישען על כביש הגישה מעין כרם בעניין זה. אדרי' בוסירה ציין כי חלוקת המרחב למתחמי תכנון נכונה גם במובן זה של יצירת אפשרות לבחינות מקומיות בנושא התחבורה ובנושאי תשתית אחרים כחלק מבחינת ישימות התכנון המוצע בהם.

37. הגב' מזל אדרי המתגוררת ברחוב אורוגואי מעל 50 שנה, ציינה כי פיתוח השכונות חשוב וחיוני אולם יש לוודא כי תשמרנה ריאות ירוקות וכי ישודרג המרחב הציבורי. הגב' רינת סקסק ציינה כי ההתחדשות העירונית מוצדקת במתחמים אדומים אולם אין לאפשר ציפוף משמעותי כל כך המשנה את המרקם הקיים לחלוטין, באזורים אחרים.

38. נציגי המנהלים הקהילתיים, המשיכו וצינו בהתייחס למתחמים 8-11, כי עמדת המנהלים הקהילתיים הנה כי יש לשמור על הנחיות תכנית האב למתחמים שזוהו כמתחמי עיר גנים, המסומנים בכחול בתכנית האב, ולשמר את אופיים. בהתייחס למתחם הנורית שהנו מתחם אדום, צוין כי גם במקרה זה מבוקש לצרף שטח מוואדי האזבסטוני וגם מהשטח שלאורך רחוב קוליץ' על מנת לצמצם את הצפיפות המתקבלת במתחמים האדומים. מר שלמה אשכול הביע את התנגדותו לדרך זו של מיתון הצפיפות במתחמי התחדשות עירונית.

39. חבר מועצת העיר וסגן ראש העיר, מר עפר ברקוביץ', ציין כי לא ניתן בכל מקרה לפתור את המתחמים המרכבים הנדרשים לפינוי בינוי באופן תכנוני בלבד, כי צפיפות סבירה מהווה תנאי בסיסי לקיום איכות חיים במרקם העירוני וכי נדרש סיוע חיצוני של המדינה, או פעולה אחרת המאפשרת מיתון הצפיפות המתקבלת בתכנון הנעשה בראייה יזמית בלבד, כגון ניווד זכויות, במקרים אלה. אדרי' בוסירה הצטרף לדברים וציין כי גם אם ניתן לייצר צפיפות גבוהה איכותית, באופן נקודתי, הרי שלא ניתן לפתרון בצפיפות כזו את כל מרחב הנורית. צוין כי מדובר בשטח ואדי מופר ושולי וכי ניתן לשנות את ייעודו למגורים לצורך זה.

40. הגב' דנה בזי הציגה את העקרונות החברתיים על פיהם מוצע לקדם תכניות להתחדשות עירונית במרחב תכנית האב. ראשית צוין כי תהליכי התכנון צריכים להיות משתפים ושקופים וכי יש לייצר כלים שיאפשרו לקהילה להשתתף באופן מושכל בתהליך התכנוני. נאמר כי המלצות המנהל הקהילתי מדגישות את הצורך להגן על אוכלוסיות רגישות ופגיעות בהליכי התכנון - זקנים, מעוטי יכולת וקהילות פגיעות אחרות הנדרשות לתשומות חברתיות מיוחדות וצוין כי יש למנוע את דחיקת האוכלוסיות הוותיקות מהשכונות, ובכלל זה אוכלוסייה חזקה המהווה את החוסן ואת האופי המיוחד של השכונות במרחב יובלים גנים.

41. הודגשה החשיבות שבשמירה על מרחב קהילתי וחברתי מגוון וביצירת כלים לשמירה על מרכיבי הזהות המקומית ורוח המקום וזאת באמצעות שיתוף הקהילה הקיימת בתהליכי התכנון. צוין כי ההנחיות החברתיות מתאימות לאופן הפיתוח המוצע במתחמים, הבא לידי ביטוי בצבע בו הם מסומנים בתכנית האב וכי ההנחיות המרכבות הן בהתייחס למתחמים האדומים. צוין כי במתחמים האדומים צריכה להיות מעורבות ציבורית עמוקה וצמודה והוצג עיקרון הליווי החברתי לתכנון, שיש לעשותו באמצעות עבודה קהילתית ובמימון גורמים הציבוריים ובליויים.

42. הגב' גזי פירטה את עיקרי הליווי הקהילתי הנדרש וצינה כי מדובר בארגון הקהילה, העברת המידע, אתור בעלי הצרכים המיוחדים ויצירת מענים לצרכים אלה בתכנון. בנוסף נדרשת עריכת תסקיר חברתי המאפיין את הצרכים החברתיים במתחם וקובע המלצות לגבי צרכים אלה בהתייחס לתכנון ולתהליך התכנון. צוין כי בעניין זה מתגבש בימים אלה נוהל עירוני, על פיו התסקיר החברתי ילווה ויתוּדָר על ידי הגורמים החברתיים בעיריית ירושלים.

43. הגב' גזי ציינה כי העלויות החברתיות האמורות, צריכות להיות מגולמות בחישוב הכלכלי הנעשה בהתאם לתקן 21 מראשית התהליך וכי תקציבים ציבוריים שונים צריכים להתייחס גם לעניין זה. צוינה החשיבות ביצירת תמהיל גדלי יח' דיור על מנת להבטיח מגוון אוכלוסיות מבחינה סוציו-אקונומית והמתאים למגוון מצבים משפחתיים וצוין בהקשר זה כי הריסת הבינוי הקיים תביא לחיסול מאגר הדירות הקטנות בתחום התכנית. צוין כי על מנת לייצר מאגר חדש של דירות קטנות, יש לקבוע בתכניות בתחום מרחב יובלים גנים כי לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן 50-75 מ"ר, בהתאם להמלצות הדו"ח החברתי ולנתוני התכנית האחרים. הוצעו מנגנונים לשמירת האוכלוסייה הקיימת בתחומי התכניות באמצעות מימון דמי האחזקה של הבניינים ל-10 שנים ולטווח ארוך יותר וצוין כי יש לייצר גם מענה לדירורים להם מתאימה תמורה בדמות דירה קטנה יותר ויתרה בפיצוי כספי, שתאפשר הפרשה לדמי אחזקה לתקופה ארוכה או מעבר לדיור מוגן. בנוסף הוצע כי אוכלוסייה מבוגרת תוכל לקבל תמורה כספית בעבור הדירה הקיימת ולא דירת תמורה.

44. צוין כי ההתייחסות החברתית מתייחסת גם למאפייני בינוי שונים ולהשפעתם על המרקם החברתי ובכלל זה לצפיפויות, לסוגי הבינוי ולגובה הבינוי. לסיכום נאמר כי יש להשקיע משאבים ציבוריים בניסיון להפחית את הצפיפויות ולאפשר גם בנייה מרקמית באזורי התחדשות עירונית.

45. לאחר הצגת המנהלים הקהילתיים, ברך מר עפר ברקוביץ' על הכנת התכנית ואמר כי התכנית הנה תכנית דגל לתכניות להתחדשות עירונית. מר ברקוביץ' אמר כי מעורבות המנהל הקהילתי חיונית ביותר, באפשרה תכנון מתוך היכרות עמוקה עם השטח והתושבים וציין כי למרות הנאמר, לאור המרכבות הגדולה, במקרה זה מדובר בהליכים הנדרשים לשותפים נוספים. מר ברקוביץ' ציין כי הנושא החברתי שהוצג ע"י המנהל הקהילתי, חשוב מאין כמותו. עוד נאמר כי השטחים הירוקים מהווים נכס ומרכיב חשוב באיכות החיים של התושבים וכי נדרשים פתרונות וכלים להתמודדות עם תכניות להתחדשות עירונית, שאינם על חשבון איכות החיים של התושבים.

46. הגב' הדר מזרחי מרחוב אורוגואי אמרה כי מדובר בתהליך הדורש הפנמה ועיכול של הציבור כמו גם רגולציה שתגן על הציבור ותאפשר לו להיות מסוגל להתמודד עם הסוגיות והקונפליקטים הכרוכים בהליכי ההתחדשות העירונית.

47. אדרי' רות להב התייחסה לנושא הקהילתי ואמרה כי הנושאים שהועלו נכונים אולם חלקים גדולים באוכלוסייה אינם אוכלוסייה מוחלשת או זקנה כפי שהוצג. צוין כי התכניות צריכות להיות אטרקטיביות ליזמים על מנת שיבוצעו וכי מדובר ביצירת מלאי יחידות דיור נדרש ביותר. עוד צוין כי את הפתרונות יש לבחון ברזולוציה מקומית ולא כללית.

48. אדרי' ייטב בוסירה חזר וסיכם את עיקרי הצעת המנהלים הקהילתיים והדגיש כי עבודת המנהלים הקהילתיים נשענת על תכנית האב ואך מארגנת מחדש את חומריה. הודגש כי שאיפת המנהל הקהילתי הנה להגדיר איך ייראה המרחב ולא בהכרח להתמקד בהיבטים הכמותיים של התכנון. מר בוסירה אמר כי הצלחת התכניות נמדדת ביכולת להתאים את העקרונות הכלליים שהוצעו לצרכי השכונה האמתיים.

49. מר רון חביליו ממנהל קהילתי יובלים ביקש להציע מנגנונים להורדת מכפלות הבנייה וצמצום הציפוף בתכניות לפינוי-בינוי, בעיקרם מעורבות המדינה, צמצום ההיענות לדרישות הגורמים המעורבים, ניווד זכויות והתאמת הבינוי לתנאים

הייחודיים של התכניות. מר חביליו אמר שתכניות איכותיות באזור אגן עין כרם יכולות להעלות את ערך הקרקע, מכיוון שהן מצויות בקרבה לאזור יוקרתי, ובאופן זה לצמצם את מכפלות הציפוף. מר חביליו הציג במצגת הדמיות לאגן עין כרם וציין כי כלל הבינוי המוצע באזור, הזוי ומהווה קטסטרופה אורבאנית וכי באזור קיים גודש תחבורתי. בנוסף נאמר כי הקשר בין עין כרם לרחוב אולסוונגר, הנו דו צדדי וכי מדובר בערבות הדדית.

50. מר אלכס אוסטרובסקי הודה לצוות המקצועי של מנהל קהילתי יובלים והדגיש כי מטרת העובדה שנעשתה הנה להציב גבולות להיקפי הבינוי באזור, על מנת לעמוד ביכולת הנשיאה של האזור.

51. לבסוף הציגו נציגי עיריית ירושלים את עמדת העירייה לתכנית. מר ארבל אמר כי נערך הליך תכנוני יסודי, שנעשה בשיתוף המנהלים הקהילתיים וציין כי גם השלב הנוכחי נעשה בשיתוף פעולה בין המנהלים הקהילתיים, עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית. מר ארבל אמר כי התוצאה של עבודת המנהלים הקהילתיים ראויה ומפורטת, ומוסיפה לתכנית נדבך המאפשר להיעזר בו ולהטמיע את רובו. מר ארבל ציין כי ניתן לשלב בתכנית מנגנון של מעקב ובקרה שיאפשר בחינה של מימוש התכנית אחת ל-4 שנים או 1,500 יח"ד.

52. מר ארבל הביע תמיכה ברעיון החלוקה למתחמים ולמאפיינים שהוצעו ע"י המנהל הקהילתי. צוין כי איחוד המתחמים ה'כתומים' ו'הצהובים' המוצע אפשרי וזאת למרות הרציונל שבהפרדה בניהם וכי יש לוודא את כלכליות ההנחיות המוצעות במתחמים המיועדים לפיתוח מרקמי שכן הגבלת הצפיפות המוצעת בתכנית המנהלים, עשויה לסכל את היקפי הציפוף הנדרשים לכלכליות הפרויקטים.

53. מר ארבל הביע הסכמה למרבית השינויים המוצעים במתחמים ה'אדומים' וזאת למעט הוצאת הבניינים ברחוב ברזיל מקטגוריה זו. צוין בעניין זה, כי עדיפה קביעת שלביות שתוודא את ביצוע התחדשות המבנים ברחוב אולסוונגר תחילה, לאור הדחיפות בטיפול בהם, עליה אין חולק. עוד נאמר כי שינוי הקטגוריה של רחוב אברהם שרון מקובל וכי מרבית השינויים המוצעים בשלד הציבורי מקובלים. מר ארבל הביע תמיכה גם בהצעה לכביש ברחוב שטרן והתנגדות להצעה לבנייה למגורים בשטח הואדי. בנוסף הובעה הסכמה לעקרונות הפיתוח במרכז המסחרי של קריית היובל וצוין כי הדיון במתחם הדסה הקטנה אינו רלוונטי לאור התכנית המקודמת במתחם.

54. נמסר כי העירייה אינה תומכת בהצעה לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב גורדון ובמתחם מצפה אורה. בעניין זה ובעניין הגבלות אחרות שהוצעו על תקרת הציפוף במתחמים שונים, אמר מר ארבל כי תכנית האב אינה צריכה לעסוק בנושאים כלכליים אלא בתכנון המוצע. צוין כי מידת הציפוף צריכה להיקבע בהתאם לדוח השמאי וכי יש לבחון את התכנון המתאים בחלופות תכנון, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית.

55. לסיכום נאמר כי ההבדלים בין תכנית האב לתכנית המנהלים הקהילתיים אינם גדולים ולגבי הנושא חברתי נאמר כי יש ליישם את העקרונות החברתיים הכלליים המתגבשים בצוות ההתחדשות העירונית. לעניין זה ציינה יו"ר הועדה, דלית זילבר, כי ההכוונה בהתייחסות החברתית של המנהלים הקהילתיים הנה לייצר סל כלים שייבחן בתכניות מפורטות וכי הרעיון מקובל.

56. הממונה על המחוז סיכמה את הדיון, הודתה לנוכחים ושיבחה את נציגי המנהלים הקהילתיים על העבודה שהוכנה.

57. לאחר שמיעת הדברים, התכנסה הועדה לדיון פנימי בו שקלה את ההצעות שהועלו במסמך המנהלים הקהילתיים. בסופו של הדיון הפנימי קבלה הועדה החלטה, כמפורט להלן.

החלטה

הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעטה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן:

1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים- חברתיים המובעים בה.
2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה.
3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכולל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן.
- ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים:
4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.
5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.
6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים

ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.

7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.

8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.

9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתוקן וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של פינוי בינוי, ויישקלו גם פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.

10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסונגר, והנורית.

11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה'אדומים'. לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשרית המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.

12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.

13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכניות לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות המתקבלת בתכניות להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת

התכניות המפורטות, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכניות להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכנית מצומצמת וחלופה המציעה תכנית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיוכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימיים.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי, שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוסיפה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה

יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול פינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית. הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיוור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע

כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך וידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדיור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסוונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקס המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקס עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זגוויל)

- א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היובל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.
- ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.
- ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו-320% בנייה בכפוף לנאמר בעניין זה בסעיפים 8 ו-15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זגוויל, בהם תבחן בנייה אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומיי, מקסיקו)

- א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחנה בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון התכנון בראייה כוללת.
- ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחיה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

- תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציר היורד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

- א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים, היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדור המרבי ונושא הצפיפות.
- ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא זה פתרונות מגוונים, שיישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.
- ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים.
- ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת וואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. הועדה סבורה כי בינוי אינטנסיבי בשולי הוואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם.

מתחם 11 (הסייפן, האביבית) א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת המנהל הקהילתי במתחם זה. ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. 21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב. 22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב. הנחייה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע בחוברת ההנחיות. דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבודי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר ג'אבר,	
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היוכל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היוכל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור. 4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי : יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנטקה. שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה. פיתוח מערכת השצ"פים : יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבו באמצעות ציפוף במגרשים קיימים. מהלך דיון	08/12/2014

1. הממונה על המחוז, הגב' דלית זילבר, פתחה את הדיון.
2. נציגת לשכת התכנון סקרה את השתלשלות הכנת התכנית וצינה כי מדובר בתכנית רחבת הקף המתייחסת לכ-6,400 ד' באזור דרום מערב ירושלים, המתמקדת בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, בהן קריית מנחם, עיר גנים, וקריית היובל. צוין כי ייחודה של התכנית בכך שהיא מתבססת על זיהוי המאפיינים הייחודיים של המרחב.
3. צוין כי בשלב הראשון שהוצג בפני הועדה המחוזית ב-8.11.1, נערך מיפוי מקיף של מצאי שטחי הציבור וכן אפיון מפורט ומדוקדק של מתחמי המגורים הקיימים, זאת במטרה לזהות את המאפיינים המעצבים את רוח המקום ולבסס עליהם את התכנון וכי עתה מובאת בפני הועדה מדיניות התכנון וההתחדשות המוצעת למרקמי הבינוי השונים ועקרונות הפיתוח של השלד הציבורי לשכונה.
4. נציג עיריית ירושלים, מר עפר גריידינגר פתח ואמר כי עיריית ירושלים הכינה את התכנית במסגרת של הכנת תכניות אב לשכונות מתוקף תכנית מתאר 2000. צוין כי התכנית הוכנה בשני שלבים, בשלב ראשון התווה התכנית קווי התייחסות כלליים לשטח רחב ובשלב שני התמקדה בתכנון מפורט יותר של האזורים המיועדים להתחדשות עירונית בתכנית המתאר. הוסבר כי בהקשר זה, השלב השני מתמקד בפיתוח המוצע במרקמי המגורים, במרחב הציבורי ובשטחי הציבור. כן צוין כי התכנית הוצגה וועדה המקומית וכי המלצתה תוצג בהמשך.
5. נציגת הר"י, יעל לב שני צינה כי התכנית קודמה בשיתוף משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון בר.מ.י בריכוז עיריית ירושלים. צוין כי נערך מהלך רחב ומקיף וכי השלב הראשון בהכנת התכנית אושר וועדה לפני כשנתי וחצי.
6. אדרי' ענבל פלד הציגה את צוות התכנון של התכנית- אדריכלי התכנית משרד פלד אדריכלים, מנהלי הפרויקט חברת יעדים, יועצת הנוף ענת שדה, הפרוגרמטור זאב ברקאי, היועץ השמאי לתכנית רוני אפיק ויועץ התנועה מיכאל נקמן. לאחר מכן הוצגה התכנית במצגת.
7. ראשית, הוצג הרקע לתכנית. מרחב יובלים גנים נמצא בדרום מערב העיר. מתחמים רבים במרחב נבנו במהירות בבנייה זולה בשנות החמישים, אך לאחר 67, מגמות הפיתוח העירוניות התמקדו באזורים אחרים ומצבו התדרדר. האזור סומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000.
8. צוין כי מדובר באזור בעל מאפיינים ייחודיים, בהם מאפיינים נופיים, בעיקרם מיקומו של המרחב בשולי העיר, והיותו גובל בשטחי נוף החודרים בואדיות אל מרכזי הבינוי כאצבעות ירוקות. צוין כי מאפיין זה הנו ייחודי בעיר ומהווה משאב נופי מהותי במרחב המתווה אפשרויות וקווי הפיתוח.
9. הוזכר כי התכנית הוכנה בשני שלבים, שלב הכנת מסמך היעדים והפרוגרמה שנגעה לכל המרחב המוניציפאלי של המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים והשלב השני המוצג, שהנו שלב הכנת תכנית שלד לשטח של כ-3400 דונם, המהווה את ליבת האזור, המתייחס לאזורים הוותיקים בתחום תכנית האב - קריית היובל וערי הגנים בקרית מנחם ומגדיר את אופן היישום של מדיניות תכנית המתאר להתחדשות עירונית במרחב זה.
10. לשאלת הממונה על המחוז, הדגישה אדרי' פלד, כי צוות התכנון של התכנית, לווה בועדת היגוי נרחבת שכללה ייצוג של התושבים ושל המנהלים הקהילתיים וכי נערך הליך נרחב וייחודי של שיתוף הציבור בהכנת התכנית.
11. הוצגו עיקרי החזון שגובש בבסיס הכנת התכנית, בעיקרו יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.
12. בנוסף צוינה החשיבות בטיפול במרקמי המגורים הישנים, תוך שמירה על המאפיינים שלהם, יצירת מגורים ברמה גבוהה יותר וחזוק המרחב הציבורי והאיכויות הקהילתיות הקיימות.
13. צוין כי התכנית בדקה את הצרכים הציבוריים בכל האזור, וקבעה תרחיש לתוספת של כ-5000-8000 יח"ד לשנת 2030, בהתייחס לאפשרויות מימוש במסגרות שונות בהן תכניות להתחדשות עירונית, התחדשות עירונית, פינוי בינוי, עיבוי, ותוספת יח"ד בתכניות מפורטות ובהיתרים מכוח תמ"א 38.
14. אדרי' פלד ציינה כי קידומן של יוזמות ציבוריות שכן אלה יהוו מנוף גם ליוזמות פרטיות וכי השילוב בין יוזמות ציבוריות ופרטיות, הם אלו שיחוללו שינוי משמעותי.

15. חבר הוועדה, אברהם שקד, ציין כי עין כרם כלולה בקו הכחול של התכנית אולם התכנית אינה קובעת בהקשר זה כל התייחסות.
16. הוצגו השכונות הכלולות בתכנית האב, על רקע המבנה הטופוגרפי והמורפולוגי של השטח. צוין כי המרחב כולו מבונה על וקי התכנית מתמקדת בשני רבדים. האחד השלד הציבורי והשני מרקמי המגורים השונים וכי השנים כרוכים זה בזה. בהתייחס לשלד הציבורי נאמר כי חשיבותו ביצירת ליבה למרחב וכן גשר ורציפות בין חלקי הרובע המנותקים זה מזה.
17. אדרי' פלד התייחסה לנושא התחברותי וציינה כי התכנית איתרה צווארי בקבוק בצמתים והציעה אמצעים לפתרון. צוין כי נלקחה כנקודת מוצא מערכת תחבורה ציבורית משודרגת עם רכבת קלה להדסה וייתכן שאף קו רכבת קלה נוסף.
18. אדרי' פלד התייחסה למערכת השטחים הפתוחים וציינה כי המיפוי העלה כי על אף שבמרבית המרחב היקף השצ"פים מספק, קיים מחסור בשצ"פים מפותחים וחלק מהשצ"פים אינו אפקטיבי מסיבות שונות, בהן תנאים טופוגרפיים בעיתיים או נגישות לקויה. כן צוין כי קיימים נתקים במערכת השטחים הפתוחים.
19. בהתייחס לשטחים לצרכי ציבור נאמר כי ככלל מצאי השטחים המיועדים לצרכי ציבור מספק אולם אינו מאפשר מתן מענה לצרכי הציבור שיידרשו עבור תוספת של 7,000 יח"ד.
20. צוין כי תכנית האב קובעת את עין כרם ומלחה כאזורים לשימור הנדרשים להכנת תכנית שימור וכי הטיפול באזורים אלה לא נעשה במסגרת תכנית האב. כן צוין כי אזורי התעסוקה בצומת אורה ובגט"י מלחה, הנם בעלי משמעות רבה לפיתוח המרחב ולהתחדשות העירונית המתוכננת.
20. הוצג מתווה השלד הציבורי בתכנית. צוין כי מיפוי המצב הקיים באזור העלה צורך במרכז תרבותי-קהילתי-מסחרי לשכונה והביא ליצירת השדרה המרכזית, שחלקה האינטנסיבי ברחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היוכל לבין גן המפלצת, עד לציר הפיתוח העירוני יותר במהותו לאורך קו הרכבת הקלה שברח' הנריטה סאלד. צוין כי תחילתה של השדרה המרכזית בכניסה לפארק דניה ומרכז הספורט ברחוב שטרן וכי בצידה האחר השדרה נמשכת אל תוך שכונות עיר גנים וקריית מנחם עד למרכז המסחרי והמרכז הקהילתי בדומי ולוואדי לבן.
21. הוצגו מיקומי פרויקטים לאורך השלד הציבורי, שתפקידם לחולל את פיתוח השלד הציבורי ויפתחו מתוך המאפיינים הטיפוסיים של המרקמים הקיימים שלאורכו. כדוגמא לפרויקט מחולל צוין המרכז המסחרי של קריית היוכל שמוצע לחזק את הכיכר הפנימית שלו לצד הוספת שימושי תעסוקה ומסחר אינטנסיבי בדפנותיו ופתיחתו גם לציר גולומב.
22. הוצג מרכיב נוסף של השלד הציבורי, שהנו ציר הרכסים, שהנו ציר שכונתי בתואי קו הרכס הטופוגרפי, המאפשר תנועת הלכי רגל נוחה, לאורכו מתוכנן רצף שבילים, שצ"פים ומוסדות ציבור היוצרים ציר הליכה רציף ונוח, המקשר את כל חלקי המרחב.
23. בנוסף צוין כי אף האצבעות הירוקות נחל מנחת, ואדי עין כרם, האסבסטונים וואדי היוכל, מהות חלק מהשלד הציבורי וכי התכנית רואה חשיבות עליונה בפיתוח הפארקים הרובעיים בואדיות אלה, במסגרת התכנית. ובפיתוח מערך הטיילות המקשר בין הוואדיות לבין השדרה המרכזית וציר הנטקה-סאלד.
24. אדריכלית הנוף של התכנית, ענת שדה, הרחיבה בעניין מערכת השטחים הפתוחים ויצירת מערכת נגישה להלכי רגל לאורך ציר הרכסים. אדרי' שדה והסבירה כי התכנית מציעה יצירת רציפות וקשירה של שצ"פים קיימים ומוצעים, שבילים ציבוריים ופרטיים וקישורם למערכת השטחים הפתוחים ההיקפיים והפארקים הרובעיים שבעמקים. הודגש הצורך בפיתוח וחיזוק השצ"פים הקיימים שמצבם מוזנח, בדומה לשצ"פים באזורים אחרים בעיר וכן צוין כי התכנית מציעה שילוב רחובות במערכת השטחים הפתוחים ככל הניתן, על ידי הרחבת מדרכות, נטיעת עצים ושיפור העיצוב.
25. נאמר כי יש להוסיף שטחים פתוחים בתחומי תכניות חדשות וכי בפרויקטים של התחדשות עירונית, הממוקמים באזורים טופוגרפיים בעייתיים, הבינו צריך לאפשר שצ"פים בטופוגרפיה סבירה.
26. נמסר כי בחינת מצב השטחים הפתוחים נעשתה במתחמים, תוך בחינת שטחים שכונתיים ופארקים רובעיים וזאת על מנת לוודא כי ניתנים מענים לכל שכונה וכי באופן זה התכנית מציעה שטחים פתוחים מספקים בכל האזורים גם במימוש סולידי וגם במימוש אינטנסיבי.

27. אדר' פלד התייחסה למערך השטחים המיועדים למבני ציבור וצינה כי כיום קיים עודף בשטחים חומים, אולם בראייה עתידית, צפוי חוסר מסוים.
28. הוסבר כי התכנית מציעה מענים במספר אופנים לצרכי הציבור: ניצול מיטבי של שטחי המוסדות הקיימים, שמירת שטחים חומים גדולים ריקים קיימים במרחב לבתי ספר ומרכזים קהילתיים משמעותיים ומתן מענה לצרכים מקומיים כגון גני ילדים בשטחים חומים קטנים בתחומי תכניות חדשות. צוין כי התכנית מייצרת מענה לצרכים הנדרשים לשטחים גדולים בראיה אזורית כוללת ולא מקומית וצוינו מספר שטחים גדולים ריקים המיועדים לצרכי ציבור במרחב, בניהם ברמת דניה, בוואדי אסבסטונים, בכרמית.
29. יועץ התנועה, מר מיכאל נקמן הציג את ההיבטים התחבורתיים של התכנית. צוין כי נערכה בחינת השפעה תחבורתית מקיפה בהתייחס לשנת היעד 2030 וכי נכללו בבחינה הרכבת הקלה, כביש אורה משואה המצויים בביצוע והתחשבה בתוספת של כ- 9000 יחידות דיור באזור וכן באזור תעסוקה אורה.
30. צוין כי נבחנו תרחישים שונים. תרחיש הכולל את כביש 39, תרחיש אינטנסיבי ותרחיש הסולידי וכד'. נמסר כי על רקע כלל הנתונים, נבחנו רמות שונות במרבית הצמתים וכי בכל התרחישים התקבלו רמות שרות מקובלות לפי מדריך משרד התחבורה, המאפשרות את הקיבולת האמורה.
31. צוינו שלשה צמתים בהם נמצאו כשלים-צומת גולומב-רמת שרת, גולומב-בוליביה וצומת פנחס חברוני וסאלד ופורטו הפתרונות המוצעים בהם. נמסר כי בצומת גולומב-רמת שרת הוצע שיקוע של כביש גולומב ושיפורים בגיאומטריית הכביש, בצומת בוליביה גולומב הוצע פתרון פשוט הכרוך בעלות נמוכה שניתן לביצוע מיידי, וכי בצומת סאלד- פנחס חברוני נדרש פתרון מרכב יותר הכולל הוספת נתיבים וכי פיתוח במתחם תחנת הדלק בצומת זו, יכול לסייע בפתרון לצומת זו.
32. לשאלת דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, בדבר התוספת המכסימלית שהרובע יוכל לשאת מבחינה תחבורתית, הושב כי מדובר בהיקף של כ- 7,500 תוספת יחידות דיור המתייחסת להיקף אוכלוסייה עתידי של כ- 65,000 תושבים במרחב כולו. מר נקמן ציין בהקשר זה כי נבחנה תוספת יחידות בהתחשב בממוצע של 3.8 נפש למשפחה, הגדול משמעותית מהממוצע הנבחן ע"י תכנית האב, שהנו 2.7 נפשות למשפחה.
33. חבר הועדה, מר אברהם שקד, ציין כי הוא מוטרד מכך שחלק מהצמתים, מגיעים בתרחיש הטוב ביותר, לרמת שירות שאינה גבוהה ומגיעים עד קצה גבול הקיבולת המתוכננת. כן נאמר כי ייתכן שכביש 39 ישפיע על התנועה באזור. מר נקמן השיב כי ביצוע כביש 39, לא צפוי להשפיע על האזור וציין גם כי קווי הרכבת ה'סגולים' שתכנונם עלה לאחרונה צפויים לשפר את המערך התחבורתי האזורי באופן משמעותי.
34. מר אמנון ארבל ציין בעניין זה כי מימוש יחידות הדיור צפוי להיעשות בהדרגה וכי לאור מרכבות הליכי ההתחדשות, סביר כי המימוש יהיה חלקי. בנוסף נאמר כי במהלך השנים שיארך מימוש הבינוי המוצע, צפויים גם שינויים אחרים שישפיעו על ההתנהלות התנועתית במרחב.
35. דרור בקל, חבר הנהלת יובלים, ציין כי לצד 7,500 הדירות המתוכננות במסגרת תכנית האב, צפויות יחידות דיור נוספות שלא נלקחו בחשבון בפרויקטים כגון דונה עין כרם, מורדות מלחה, מורדות משואה וכד' וכי תוספת יחידות הדיור האמתית עשויה להיות כפולה. הושב ע"י אדר' פלד בעניין זה, כי תוספת יחידות הדיור העולה מהפרויקטים שצוינו, נלקחה בחשבון בבחינה התחבורתית.
36. אדר' פלד המשיכה וסקרה את מערך המגורים המוצע וצינה כי מרקמי המגורים תוכננו כך שיתייחסו לשלד הציבורי, יצרו חזית רחוב עירונית פעילה וישפרו את השלד הציבורי. צוין כי התכנית מדגישה את מגוון סוגי הדיור הייחודי המאפיין את השכונה וכי גם פרויקטי הבינוי החדשים נדרשים לשלב סוגי מרקמים שונים.
37. נאמר כי התכנית מבחינה בין סוגי המגורים הקיימים בשכונה ומחלקת אותם למתחמי מגורים "כחולים" "צהובים" "כתומים" ו-"אדומים".
38. מתחמי המגורים הכחולים הם מרקמי עיר גנים, שהתכנית מציעה לשמר את אופיים הנחשב כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה בשכונה. מרקמי המגורים הכתומים הם מרקמי בינוי של שיכונים ובתים משותפים במצב סביר אשר ניתן לחדש אותם במסגרת הבינוי המתאפשר מכח תמ"א 38. מרקמים "צהובים" הם מרקמי שיכונים מרובי תוספות במצב פיסי טוב פחות מהמתחמים הכתומים, המיועדים לחידוש במסגרת הזכויות למרקם מגורים עירוני של תכנית מתאר 2000 בתוספת של 30% להיקף הזכויות המתאפשר בתכנית המתאר, במגרשים בודדים

ומרקמי המגורים האדומים הם מתחמי שיכונים במצב קשה, שמוצע להם פתרון בהליך של פינוי בינוי בראייה מתחית בתכנית.

39. הוסבר כי ניתן לאגד מגרשים ובאופן זה לשנות את מעמדם, כך איחוד מספר מגרשים כתומים יכול לאפשר בהם זכויות של מגרשים צהובים, ואיחוד של מספר מגרשים צהובים יכול לאפשר בהם התייחסות כאל מתחמים אדומים. נציג התושבים, מייק לייטר, ציין בהקשר זה, כי נדרשת וודאות בהנחיות וכי האפשרות המוצעת בתכנית האב לשנות את ההתייחסות למרקמים בהתאם לגודל המתחם, פוגעת באפשרות לשמור על המאפיינים הייחודיים לכל שכונה.

40. הוצגה ההתייחסות מפורטת למתחמי 'עיר גנים', המסומנים כ'כחולים' בתכנית האב. צוין כי ככלל התכנית מציעה שימור מרקמים אלה, אך מציעה הנחיות שונות באזורים השונים בהם הממוקמים. בהתייחס לבניינים החד והדו משפחתיים בגדה המערבית של ואדי האסבסטונים, הרי שהתכנית מציעה את שימורם במצב הקיים. במתחם המבנים הדו משפחתיים בקריית היובל, מוצעת תוספת של שתי יחידות דיור בכל מגרש, והגדלת זכויות הבניה ל- 75%, באופן המאפשר תוספת יח"ד קטנה נוספת עבור בן ממשד, הורה מבוגר וכד'.

41. בגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים מוצעת הגדלת זכויות עד ל-160% בארבע קומות, ובמתחמים הדו קומתיים הטוריים, מוצעות הרחבות דיור ברוח התכנית התקפות, ללא תוספת יח"ד, לאור הרחבות הצרים שלאורכם הם ממוקמים והחשש מעומס תנועתי באזורים אלה. לאורך שד' סאלד, מוצעת בנייה אינטנסיבית במגדלים, המתאפשרת באיחוד חלקות, ומתאפשרת גם חלופה של פיתוח אינטנסיבי מצומצם של תוספת זכויות וקומות בבניינים הקיימים תוך פתיחת חזית פעילה לשד' סאלד.

42. הוצגו בפני הועדה דילמות שעמדו בפני ועדת ההיגוי. ראשית הוצגה הדילמה המתייחסת לשאלת אופן הפיתוח במתחמים הכחולים, ובשאלת האפשרות לנצל באופן יעיל יותר מתחמים אלה, לאור הצפיפות הנמוכה הקיימת בהם והוצגה בחינת לשכת התכנון בעניין זה, המעלה את האפשרות להחריג את המבנים לאורך רח' זנגויל, ורח' רבינוביץ וכן ברחוב הסייפן והאביבית, מהמתחמים הכחולים ולהפוך אותם למתחמים צהובים המאפשרים פיתוח בהיקפי מתחם מגורים עירוני בתכנית המתאר וכן לאפשר ציפוף במרקמי השימור במסגרת תכנית כוללת ולהפוך מתחם כחול נוסף לבינוי במסגרת שהוצעה בשיכונני העולים שבגדה המזרחית של ואדי האסבסטונים, בהיקף של 160% ו- 4 קומות. אדר' פלד ציינה בהתייחס לדילמה זו כי עמדתה הנה כי יש לשמור על המרקמים הכחולים המהווים פנינה בנוף העירוני המקומי.

43. צוין כי נציגת לשכת התכנון, אילנה רודשבסקי, לא נכחה בעת הדיון בסוגיית המתחמים הכחולים ולא הייתה מעורבת בגיבוש העמדה התכנונית לגביהם.

44. הוצגה דילמה נוספת בתכנית האב, המתייחסת למתחמים האדומים והצעה לשקול במתחמים אלה גם טיפול אחר, בדמות הרחבות, תוספות, או במסגרת תמ"א 38, במסגרת שאינה כוללת הליכי פינוי בינוי.

45. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הכללתם של כל המתחמים האדומים בקטגוריה זו מחייבת, על פי הנחיית תכנית האב, פתרון אפשרי אחד בלבד, הנחשב כקשה במיוחד למימוש במתחמים כאלה ובכך ייתכן וסותרת את האפשרות לטפל במתחמים אלה באופן אחר. אדר' פלד השיבה בעניין זה כי למעט מתחם אחד, המאפיין המשותף של כל המתחמים שהוכללו בקטגוריה זו, הוא שבכולם לא מתאפשר טיפול עצמאי בתחומם בלבד. צוין בהקשר זה, כי בנייני זנגויל וחלק מרחוב שטרן, אינם בהכרח כלולים במכנה המשותף שצוין. בהתייחס למתחמים האדומים האחרים נאמר כי לא ייתכן בהם פתרון אחר לאור התשתית הרעועה שלהם וכי נדרשות קרקעות משלימות על מנת ליישם תכניות במתחמים אלה.

46. הממונה על המחוז הביעה ספק באשר לשימושי האפשרות לעשות שימוש בקרקעות משלימות וצינה כי מדובר בקביעה גורפת ודרמטית וכי נדרשת אבחנה מדויקת יותר, במתחמים קטנים, של הפתרונות האפשריים במתחמים אלו.

47. מר אמנון ארבל ציין בהתייחס לסוגיה זו כי עמדת עיריית ירושלים הנה כי יש לאפשר גם בחינתן של אפשרויות אחרות, וזאת בין היתר בהתייחס לפתרונות עתידיים אפשריים שאינם בנמצא כיום.

48. בהתייחס לדילמות שהועלו במתחמים הכחולים נאמר כי עמדת העירייה הנה כי אין לאפשר כלל יחידות דיור נוספות במתחמים הכחולים שבחלק הצפוני של קריית היובל, וזאת בין היתר לאור כבישי הגישה הצרים, שאינם יכולים להכיל תוספות אלה.

49. לשאלת חבר הועדה אבי בן צור בעניין זה הושב כי לאור המיקום הפריפריאלי

והפיתוח האינטנסיבי במרקמי המגורים האחרים, וכן לאור העובדה שמרקמים אלה מהווים מוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה, נכון להותיר את מתחמים אלה ללא תוספת יח"ד כלל. לעומת זאת נאמר כי ברחוב האביבית והסייפן עמדת העירייה הנה כי ניתן לאפשר בינוי במתכונת שהוצעה בשיכוני העולים.

50. מר אבי שוורץ, משרד החקלאות שאל באם תכנית האב כוללת נספח ניקוז ונענה כי נושא זה יטופל בתכניות נקודתיות. מר שוורץ ציין כי על אף שמדובר בתכנית אב, לאור היקף תוספת יח"ד המוצע, יש להכין תכנית ניקוז.

51. לשאלת חברי הועדה, מר אבי בן צור ועפר ברקוביץ' בנושא פיתוח השדרה המרכזית, השיבה אדריכלית התכנית כי פיתוחה של השדרה המרכזית אקוטי לפיתוח המרחב וכי לשם כך נדרש פיתוח פרויקטים לארכה. צוין כי התכנית מתווה את אופן פיתוח הפרויקטים, וכי אלה יכולים להתבצע במסגרת התכניות המוגשות לאורך השדרה הציבורית.

52. לשאלת מר בן צור בהתייחס לאפשרות למימוש הפתרונות המוצעים במתחמים האדומים, הושב כי לא קיימים פתרונות שאינם במסגרת הליך פינוי-בינוי במתחמים אלה. בהתייחס לשאלה באם נדרשת תוספת שצ"פים בתחום תכנית האב, הושב כי ככלל נדרש פיתוח שצ"פים קיימים וצוין כי לא נדרשות הנחיות מיוחדות, מעבר למקובל, לפיתוחם.

53. בהתייחס לשאלה באם נדרשת קביעה בתכנית האב, כי אין לעשות שימוש שאינו במסגרת השימושים השכונתיים הנדרשים לשטחים החומים הריקים, השיבה אדרי' פלד כי לדעתה נדרשת קביעה כזאת. כן הובהר לבקשת מר בן צור, כי השימושים בפרויקטים שלאורך השדרה המרכזית, צריכים להיות מעורבים. עוד העלה מר בן צור את הצורך בקביעת שלביות לשדרוג של המרחב הציבורי, התחבורה והכבישים, ובקביעת מנגנונים שיוודאו את הפיתוח. בהתייחס לפיתוח המרחב הציבורי צינה אדרי' פלד כי אין לצפות שכל הפיתוח ייעשה על ידי המרחב הפרטי וכי נדרשות גם השקעות עירוניות בפיתוח זה.

54. אדרי' פלד ואדרי' שדה התייחסו לחלוקת מגרש וורבורג וציינו כי תכנית האב המליצה כי ישולבו בו שטח ירוק ושטח חום וכי השימוש בשטח החום צריך להיות קהילתי מקומי.

55. נציג משרד התחבורה, עומר ג'אבר, ציין כי מבינה תחבורתית התכנית נשענת על תחבורה פרטית וכי יש לפתח גם את התחבורה הציבורית והדגיש כי מערך התחבורה הציבורית כולל לא את הרכבת הקלה לבדה אלא גם שבילים להולכי רגל ומערך שלם התומך בשימוש במערכת התחבורה הציבורית.

56. חבר הועדה, מר אברהם שקד שאל מדוע לא שולב בצוות הכנת התכנית יועץ חברתי. צוין כי מוצעת בתכנית האב מהפכה וכי יש לוודא שמדובר במהפכה מתוכננת על מנת לא ליצור קטסטרופות. צוין כי ההיבט החברתי חשוב לא פחות מההיבט הפיסי של התכנון להתחדשות עירונית וכי נדרשת הנחייה מקצועית לבחינת היבטים אלה וכי על העירייה לוודא עריכתה של בחינה חברתית מקצועית.

57. נציג העירייה, מר עפר ברקוביץ', הביע תמיכה בדברים אלה וציין כי ההשלכות החברתיות של הליכי התחדשות עירונית, הן דרמטיות. מר ברקוביץ' ציין כי הוא רואה בתכנית מרכיבים חיוביים רבים אולם נדרש ניהול נכון של התהליכים המוצעים על מנת ליישם אותה בהצלחה. וזאת גם בהיבט של פיתוח המרחב הציבורי, שחשיבותו לפיתוח למגורים, רבה ביותר, כאמצעי משלים לפיתוח למגורים.

58. מר עפר גריידינגר נציג עיריית ירושלים, ציין כי מדובר בתכנית שהוחל בהכנתה לפני מספר שנים, וכי בתקופת הכנתה נצבר ניסיון בהכנת תכניות אב, וכי כיום נדרשת גם בחינה חברתית בהכנת תכניות אב, שלא נדרשה בעבר. יחד עם זאת צוין כי מינהל קהילה בעיריית ירושלים היה שותף בהכנת התכנית וכן המינהלים הקהילתיים הרלוונטיים. כן צוין כי חוות דעת חברתיות תידרשנה בהכנת התכניות המפורטות בתחום תכנית האב.

59. בהתייחס להערת אברהם שקד כי כתוצאה מהליכי ההתחדשות העירונית המתוכננים, יזמים פרטיים מבלבלים את התושבים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, נאמר כי אין באפשרות העירייה למנוע זאת, אולם העירייה עושה מאמץ להנחות את התושבים ולתגבר את המערך הקהילתי באזורים אלה. כן צוין כי האזורים המיועדים להתחדשות עירונית נקבעו כבר בתכנית מתאר 2000 ולא בתכנית האב.

60. לאחר הצגת תכנית האב ושמיעת חברי הועדה ונציגי העירייה, התייחסו נציגי התושבים והמינהל הקהילתי לתכנית האב.

61. הגב' הדר מזרחי המתגוררת במתחם המוגדר כצהוב בתכנית האב צינה כי סימון

המתחמים הצהובים גרם לכניסת יזמים לשכונה המטרידים את התושבים וגורמים לבלבול רב, למתיחות בין שכנים. הגב' מזרחי בקשה כי יוחל ביישום תהליכי ההתחדשות העירונית במתחמים האדומים ולא בצהובים וציינה כי על אף שנאמר שהתכנית הוכנה בשיתוף התושבים, ככל הידוע לה, התושבים לא שותפו בתכנון. עוד נאמר כי תכנית בקנה מידה כזה, צריכה לצמוח מלמטה ולא להיעשות מעל.

62. הגב' חביבה צינה כי גדלה ברחוב אולסונגר וציינה כי הליך פינוי בינוי באזור זה יגזול מהתושבים את ערכי הקהילה והנוף הקיימים בשכונה וכי נדרש תכנון משותף של רחובות אולסונגר וברזיל שישמור על ערכים אלה. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי התכנית אינה סותרת אפשרות כזו.

63. הגב' רונית המתגוררת ברחוב הנורית צינה אף היא שהציבור אינו שותף לתכנון וכי קיימים ערכים רבים במרחב, נופיים וקהילתיים, שהנם בעלי ערך רב. נאמר כי המצב התחבורתי בשכונה קשה ואינו מאפשר ציפוף כמוצע. עוד נאמר כי היקף תוספת יחידות הדיור חושב כאשר ההערכה השמאית קבעה מקדמי ציפוף נמוכים מאלה שנחשבים כנכונים כיום וכי למעשה מדובר בתוספת גבוהה הרבה יותר. בנוסף נאמר כי באחריות העירייה לקבוע נהלי עבודה המוודאים אי פגיעה בתושבים.

64. נציג המינהל הקהילתי, מר רפי דברה, מסר כי הוא מעורב בהליך התכנון של מתחם אולסונגר-ברזיל מאז תחילתו, בהיותו יועץ ראש העיר בתקופה זו. מר דברה הבהיר כי נדרש מאמץ משותף של הממסד והתושבים לפתרון בעיות האזור. נאמר כי השכונה דרשה בעבר הכנת בחינה חברתית, כי הבחינה הוכנה אולם לא הוטמעה בתכנית. נאמר כי הליכי התחדשות עירונית ופינוי בינוי הנם תהליכים בעלי השלכות רבות שחלקן טרם נלמדו וכי מסיבה זו יש להתייחס לדוח שהוכן.

65. צוין כי המינהל הקהילתי היה שותף לפחות בחלק מההליך התכנוני ותמך בו, אולם אין להמשיך ולקדם את התכנית ללא ליווי חברתי. בנוסף צוין כי העובדה שמקודמים הליכים תכנוניים נוספים במרחב במקביל וללא שיתוף התושבים, בהם תכנית דונה, תכנית כרמית, הדסה, מרכז התעסוקה באורה ועמק לבן, גורמת להטעיה ולשיבוש הנתונים עליהם נשענת תכנית האב.

66. נאמר כי המינהל הקהילתי תמך בהגדרת המתחמים האדומים כמתחמים שיש לייצר בס תכנון כולל ומקיף לתיקון המצב הקיים, אולם הצפיפות המוצעת כפתרון למצבם, בלתי אפשרית וכי התכנון ללא ליווי חברתי ינציח את השגיאות שנעשו.

67. נאמר כי יש להרחיב את ההסתכלות גם מעבר לגבולות הקו הכחול של התכנית ולוודא שמירה על ערכי המרחב כולו, ובכלל זה לוודא שמירה על ערכיה של עין כרם. עוד נאמר כי התכנית הוכנה ביסודיות וכי ניתן, בנוסף לנאמר, לשפר אותה באמצעות הטמעת הערות המינהל הקהילתי.

68. אדרי' ייטב בושירה, המתכנן השכונתי, סקר את הערות המינהל הקהילתי. ראשית נתבקש להטמיע את השינויים שהוגשו בכתב בהתייחס למרקמי המגורים. שנית נאמר כי יש להחזיר את התכנית לשולחנם של המתכננים וזאת לצורך הטמעת התסקיר החברתי בתכנון, הרחבת גבולות ההתייחסות של התכנית וזאת, בין היתר, בהתייחס לעין כרם ולאגן עין כרם ומלחה. עוד נאמר כי יש לחלק את התכנית למתחמים קטנים יותר ולקבוע עקרונות המוודאים את פיתוח המרחב הציבורי בד בבד עם פיתוח המגורים בכל תת-מתחם.

69. בנוסף הוצגה בקשה לערוך מסמך רגישויות ולקבוע בו מוקדים משמעותיים במרחב, הדורשים התייחסות מיוחדת. נאמר כי יש לעדכן את היקף הפיתוח למגורים הנובע מהתכנית וכן לקבוע מנגנון בחינה של הנתונים בעתיד. עוד נאמר כי נדרש הידוק ההוראות לפי ההוראות המקוריות של התכנית, דיוק ההוראות לכל מתחם ומתחם וקביעת אפשרויות הפיתוח בו ללא אפשרות לגמישות בהנחיות.

70. בהתייחס למתחמים להתחדשות עירונית נאמר כי נדרשות השקעות ציבוריות לפיתוח המרחב הציבורי וכי יש ללמוד ממודלים קיימים בעולם את האפשרויות בעניין זה.

71. בהתייחס לשינויים הנקודתיים שנאמר כי הוגשו בכתב, ציינה הממונה על המחוז, כי לאור הבקשה להחזיר את התכנית לשולחן המתכננים, אין בשלב זה תכנית להטמיע בה את השינויים המבוקשים.

72. אדרי' אלכס אוסטרובסקי הציג את עמדת המינהל הקהילתי גנים ומסר כי המינהל הקהילתי מתנגד לתכנית וזאת לאור אי הוודאות שנוצרה כאשר התברר שמכפילי הציפוף עליהם נשענה תכנית האב, נמוכים מאלה המקודמים בתכניות לפינוי בינוי בשכונה.

73. אדרי' אוסטרובסקי ביקש לעדכן את ההדמיה שנעשתה לתוכנית, על פי מקדמי הציפוף הנכונים להיום על מנת שניתן יהיה לבחון את התכנית בממדיה האמיתיים. לשאלת הממונה על המחוז, הובהר כי אין המדובר בהתנגדות למתחמים האדומים

בלבד, אלא גם למתחמים הצהובים בהם מוצעות ע"י יזמים תכניות בבינוי גבוה מאד, בהתאם לתכנית האב. נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בפינוי בינוי במתחמים האדומים אולם אינו תומך בצפיפויות החריגות המתקבלות וכי תכנית האב, בהיבט זה, אינה ישימה וכי התוצר המתקבל אינו איכותי.

74. לשאלת מר אמנון ארבל בעניין זה, הציע אדר' אוסטרובסקי כי יאותרו קרקעות שיאזנו את הצפיפויות המתקבלות ויאפשרו את הליכי הפינוי - בינוי בכל המרחב של קריית יובל, עיר גנים וקריית מנחם.

75. נאמר כי התכניות הראשונות שיאושרו, יביאו לניצול מלא של הקיבולת ולא יאפשרו פיתוח נוסף לאחר מימושן. אדר' אוסטרובסקי הצטרף לבקשת המינהל הקהילתי יובלים להחזיר את התכנית לשולחן המתכנים. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה, כי גם אם ייעשה הדבר, לא ניתן יהיה לעצור קידום תכניות נקודתיות במרחב וכי עדיף שתכניות נקודתיות יקודמו לאורה של מדיניות המושתתת בתכנית אב.

76. נציג המינהל הקהילתי יובלים, מר רון חביליו, פתח וציין כי עמדתם המשותפת של המינהל הקהילתי גנים ויובלים הנה כי המינהלים מעוניינים בתכנית אב, אולם אינם מקבלים את תכנית האב במתכונתה הנוכחית וזאת על אף ההערכה לעבודה שנעשתה, וההסכמה עם עקרונות חלוקת מתחמי המגורים והשלד הציבורי.

77. מר חביליו ציין כי נדרשים בתכנית האב שיפורים מאוד משמעותיים. בתגובה לדברים אלה ולדברים נוספים שנאמרו ע"י נציגי המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, פנתה הממונה על המחוז אל נציגי שני המינהלים הקהילתיים ושאלה באם יינתנו להם חדשים, יוכלו להביא תכנית המוסכמת ומקובלת עליהם, על בסיס המיפוי שנעשה. על כך השיבו נציגי שני המינהלים, כי ניתן להגיש תכנית כזו בפרק זמן של כשלושה חדשים.

78. מר חביליו המשיך וציין כי התכנית מבוססת על הנחות יסוד שגויות. נאמר כי ההנחה שניתן להעמיס מספר יחידות דיור גדול על מרחב יובלים גנים מוטעית, וזאת מכיוון שמדובר במרחב שבבסיסו מהווה מרחב ירוק וריאה ירוקה בירושלים, וכן לאור הטופוגרפיה הקשה המייצרת קירות תמך גבוהים ומערכת התנועה הטבעית שאינה מאפשרת קיבולת תנועה נוספת. נאמר כי אכן יש להרוס ולבנות מחדש את המתחמים האדומים אולם לא ניתן לעשות זאת בצפיפויות המוצעות וכי יש לאפשר את הטיפול במתחמים האדומים בהליך של ניווד זכויות למתחמי מגורים חדשים בקרקעות ר.מ.י מחוץ לשכונה. כן נאמר כי המינהל הקהילתי תומך בשלד הציבורי המוצע ובחלוקה למתחמים אולם לא לפתרונות המוצעים בהם.

79. מר חביליו אמר כי יש להשקיע כספים ציבוריים בשכונה כפי שנעשה בכניסה לעיר. הממונה על המחוז ציינה בהקשר זה כי הבינוי בכניסה לעיר הנו בהיקף גדול ביותר המצדיק השקעה ציבורית כזו. בהתייחס למקדמי הציפוף בתכניות לפינוי בינוי ציין מר חביליו כי ייתכן שהתמורות לדיירים גבוהות מדי וכי ניתן לצמצם את הבינוי בהקשר זה וכי אף ביטול המיסוי ע"י המדינה יכול היה להביא לצמצום נפחי הבנייה. בנוסף צוין כי תכנון השכונות במרחב לקוי היסטורית וכן נאמר כי האוכלוסייה החלשה לא תוכל לעמוד בעלויות התחזוקה של המגורים במגדלים וכי לא נבחן לעמקו נושא הבנייה לגובה בירושלים.

80. נציג התושבים, מר לייטר ציין כי יש להגביל את הליכי הפינוי בינוי למתחמים האדומים בלבד ולשמור על תמהיל של אפשרויות פיתוח ועל אופי מרקמי בשאר האזורים. כן אמר מר לייטר כי נדרש בינוי צמוד דופן בואדיות, על מנת לאזן את הצפיפויות במתחמי הפינוי-בינוי.

81. נציגת המינהל הקהילתי דנה גזי, פתחה וצינה כי היא עובדת במינהל הקהילתי יובלים במשך שלוש השנים האחרונות. הגב' גזי ציינה כי במסגרת זו היא מלווה את התושבים בתכנון הליכי ההתחדשות העירונית ומסרה כי כיום מקודמות 15 יוזמות בקריית היובל, וכי כתוצאה נכנסים גורמים יזמיים לשכונה ומטרידים את התושבים. נאמר כי על מערכת התכנון והרשות העירונית והלאומית לדאוג לרגולציה שתמנע פגיעה בתושבים ותאפשר להתחדשות העירונית ליצור ערים טובות יותר בהם אנשים יוכלו לחיות וקהילות יוכלו לשגשג. נאמר כי בתוך תחום התכנית נקודות רבות שאפשר להתייחס אליהן באופן חברתי.

82. נאמר כי התכנית חסרה סקר מעמיק של מבני ציבור וכי ניתן לעשות שימוש יעיל יותר בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במידה ותוכן פרוגרמת צרכים מפורטת וכן נאמר כי תסקיר חברתי צריך להיעשות במסגרת תכנית האב ולא ע"י יזמים פרטיים במסגרת תכניות מפורטות, שכן אז ישמש ככלי בידי היזמים ולא ככלי תכנוני אמיתי. בהקשר זה נתבקש כי יוצג הסקר החברתי שהוכן.

83. הגב' יעל לב שני, מהרשות לפיתוח ירושלים התייחסה לנושא זה וצינה כי הדוח

החברתי הוכן על פי הזמנת הרל"י אולם לא התקבל מכיוון שלא התייחס לדרישות. 84. אדרי' זאב ארד התייחס לעקרונות התכנון של המרכז המסחרי וציין כי מדובר במרכז מסחרי-קהילתי ייחודי פעיל ושוקק וכי יש לשמור על איכותו זו. נאמר כי הצעת תכנית האב מאפשרת שינויים מפליגים, שיפגעו באיכות הייחודית של המרכז המסחרי ונתבקש לקבוע אותו כמתחם בעל ערך ייחודי לשימור. 85. תושב השכונה ועורך התסקיר החברתי שלא נתקבל ע"י הרל"י, מר נרי הורוביץ, אמר כי יש לעודד הליכי התחדשות עירונית המושתתים על ערכי קיימות ולא יזמות.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי.
2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה.
3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע, וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה.
4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה.
5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור.
6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן:
7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים:
 - א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.
 - ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.
 - ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.
 - ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.
8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון.
9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל וואדי האזבסטונים, למגורים, אינו מקובל.
10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל-סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.

הוועדה מברכת על העבודה המקיפה שנעשתה ומאשרת את תכנית האב ומסקנותיה

11/07/2012

כפי שהוצגו לוועדה. ייערך דיון נוסף בנושא התנועה. בכדי לממש את הפוליוגונים המסומנים באדום, לפינוי בינוי, הועדה מקבלת ומצרפת כחלק בלתי נפרד מההחלטה את מסמך תוספות השטחים הירוקים והחומים שישמשו לשם מימוש פינוי הבינוי בשטחים כאמור.	
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000. 3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. מהלך הדיון: 1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים. 2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית. 3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב. 4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון. 5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.	08/11/2011

6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדיוור בר השגה וכלה בדיוור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.

7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להוות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחד.

8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.

9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופוליניים הסובבים.

10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנתקה.

11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.

12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וצוין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יח"ד.

13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט החברתי ובהיבט התנועתי.

14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וצוין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.

15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ן מאכלס שימושים עירוניים וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שילקח בחשבון בפרוגרמה.

16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.

17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קוליצ' הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעתי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.

18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עקרוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.

19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האיזון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.

20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם החברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האיכויות החברתיות והקהילתיות הקיימות.

21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היובל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח המרחב הציבורי ראוי וחיוני וצריך להתבצע באופן מידי, במקביל לביצוע הפארקים הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וצין כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בס והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בס פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבות ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בס ומתחמים המהווים כסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וצין כי על אף חשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יח"ד בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבינם למרקם הקיים. כדומה הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תירותי שאסור שיפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכנתת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב ליובילים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות יערכו באופן מעמיק דומה.

2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.

3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.

4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הוועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הוועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על

התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים.

5. בהקשר זה, מורה הועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמאטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת ליצור בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים.

6. הועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציג שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית.

7. עוד לעניין זה, קובעת הועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה.

8. הועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסוונגר ובאזור כרמית.

9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות.

10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי.

11. הועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי והן למגורים.

12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים.

13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.

הוועדה המקומית מברכת על הכנת התכנית והצגתה בוועדה.

הוועדה מאמצת את המדיניות כפי שהוצגה.

הוועדה מבקשת לקדם את שלב ב' של התכנון כולל הצעה לקידום פרויקטים

משמעותיים בתחום התכנית במטרה ליישם בפועל את התכנון המוצע, ולקדם

26/09/2011

פרויקטים	
חשובים מבלי להמתין לסיום התכנית כולה. הוועדה המקומית לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה והפרוגרמה סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות : היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה. סוגיית קרקע משלימה הינה חסם משמעותי למימוש המתחמים האדומים דוגמת הנורית, שטרן ואחרים. יש להסדיר את מנגנון ההקצאה ולשאוף להרחבת המכסה על מנת שיהיה מענה מלא למתחמים האדומים. הוועדה קוראת למדינה להסדיר את הנושא באופן נהיר מעשי ופרקטי. היכולת לספק מענה לגידול הצפוי תחייב היערכות קפדנית, תוך שמירה על השטחים הפנויים כיום לצרכי ציבור, בחינת פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה והשימושים במגרשים המבונים ודרישה מקסימלית של צרכי ציבור בתכניות המקודמות כיום. לצמצם תמורות למינימום כדי למתן עומס מצד אחד, ולאפשר ישימות כלכלית מצד שני . יש לגבש מדיניות עירונית מסודרת לעניין תמורות , רווח יזמי והיטלי השבחה. לבחון בקשות לתוספת יחידות דיור על פי שבס בזהירות ורק בכפוף לפתרונות פרוגרמאטיים מספקים. לקדם תכניות לניצול יעיל יותר של מגרשים לצורכי ציבור כולל בחינה של פינוי בינוי למגרשים ציבורים. לשנות את המדיניות הנוהגת במגרשים כתומים ולאפשר בהם בניה גבוה יותר מ 12 קומות וזאת בתנאי שמייצרים שטחים גדולים ואפקטיביים וצורכי ציבור בשמירה על אותה צפיפות יחידות לדונם למעט המגרשים הבאים בהם המדיניות תמשיך לחול ללא שינוי : זננויל 1-23 , גורדון 1-9 , בורוכוב 2-14. התכניות אשר יקודמו יתוכננו בצורה שתאפשר נגישות רגלית נוחה ל : גינות אפקטיביות, גני ילדים , כלל השירותים היומיומיים. יבדק באמצעות נספח ניידות רגלית. יש לתכנן את השלד הציבורי במקביל לאישור תכניות נוספות הכולל פוטנציאל פיתוח שב"צים, שיפור שלד אורבני ונגישות רגלית לשירותים, ואיכות השטחים הפתוחים והמרחב הציבורי. יוצג ניתוח אורבני אסטרטגי שמציג כיצד ניתן לספק מענים הנ"ל כתנאי לקידום תכנון מוצע לקבוע כי לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד לצרכי ציבור ללא בחינה	

מעמיקה כי אכן נוצלו כלל זכויות הבנייה והשימושים הניתנים לשילוב במגרש. מוצע לקבוע מנגנון "השמדה עצמית" לתכניות על מנת לאפשר תחלופה במלאי התכנוני- לגרוע ממנו לאורך זמן תכניות שאינן ישימות ולהחליפן ביוזמות חדשות עבודות שיש לקדם כבסיס להמשך ציפוף המרחב ניידות פנים שכונתית : יש לקדם תכנית לשיפור ניידות רגלית פנים שכונתית ובדיקת קיבולת הרק"ל (רמת שרות) לאור תדירות והיקף נוסעים צפויים לאורך הציר מרחב ציבורי : יש להשלים בדיקות עקרוניות במענה בשצ"פים וקידום תכנית אסטרטגית למערך השטחים הפתוחים הרובעי לרבות עוגנים קהילתיים, וקידום פיילוטים של בינוי מגשר טופוגרפיה ובונה דופן פעילה עירוב שימושים ציבוריים : נדרשת הערכות עירונית למעבר לתהליכי פיתוח מבוססי ב.פ. ציבורי לרבות שריון מגרשים פנויים הנדרשים לכך, וגיבוש מדיניות ונהלים שיגנו על שטחים ציבוריים (מענים פוטנציאלים) כעתודה להמשך פיתוח הרובע יש להסדיר מנגנון עדכון למסד הנתונים ומנגנון דו שנתי לבחינת פרויקטים ציבוריים לתכנון ולביצוע	
רקע 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המנהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, בחנה התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכלול בתחום התכנית וקבעה עקרונות כלליים לפיתוח האזור. חלק זה של התכנית הוצג בפני הועדה המחוזית ב- 8.11.11 וכלל מיפוי של מאפייני מתחמי המגורים השונים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. 3. כעת, מתמקדת התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,400 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועדות להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000 וקובעת הנחיות תכנון מפורטות למרקמי המגורים, לפיתוח השלד הציבורי, לתשתית התנועה החנייה וצרכי הציבור.	

4. להלן עקרי תכנית האב, כפי שגובשו בשיתוף המנהל הקהילתי :

יצירת מרכז לרובע, קישור בין חלקי הרובע באמצעות שדרה עירונית ראשית המאפשרת פעילות ציבורית מסחרית ותרבותית, שזירת פרויקטים לאורך השדרה הציבורית, המהווים מנוף לפיתוחה, יצירת 'ציר הרכסים' כגורם מאחה בין השכונות ברובע וציר אינטנסיבי עירוני לאורך נתיב הרכבת הקלה בשד' הנטקה.

שדרוג מערכת התנועה, פתיחת פקקים וקביעת פעולות המאפשרות התאמה לקיבולת המתוכננת, בהן הגדלת היצע חנייה ציבורית והטמעת צירי הרכבת הקלה.

פיתוח מערכת השצ"פים : יצירת רצפים בין השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים, יצירת שטחים חדשים בקרית יובל צפון ובמתחמי בינוי חדשים, הגדלת היצע צרכי הציבו באמצעות ציפוף במגרשים קיימים.

החלטה

1. תכנית האב הוצגה בפני הוועדה. הוצגו עיקרי התכנון בהיבטים שונים, בהם השלד הציבורי, עקרונות התנועה, השלד הירוק והשטחים הפתוחים. כן הוצגו עקרונות התכנון בהתייחס למרקמי המגורים הקיימים, בהם שמירה על אופיים של מתחמי הבנייה הדלילה, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי.

2. כן הציגו נציגי המנהלים הקהילתיים שבתחום התכנית, התייחסות לתכנית ונשמעו נציגי העירייה, תושבים וחברי ועדה.

3. הושמעו טענות נגד עקרונות התכנון שהוצגו ונגד הציפוף המאסיבי המוצע, וכנגד העובדה שהתכנית נערכה ללא תסקיר חברתי, שכן השינויים המוצעים בתכנית הנם בעלי השפעה רבה על התושבים, בהתייחס להיבטים אלה.

4. עוד הוצגו טענות שונות שאינן מתייחסות לתכנית, והנוגעות, בין השאר, לתכניות אחרות בסביבה.

5. צוין כי בתכנית יובלים גנים נעשתה פעילות מקיפה ויסודית של שיתוף ציבור.

6. לאחר שמיעת הדברים, מחליטה הוועדה כדלקמן :

7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית במהלך חודש מרץ 2015. המנהלים הקהילתיים של יובלים וגנים רשאים להגיש תכנון חלופי לזה שהוצג, על בסיס המיפוי וסקר הקיים שנערכו בשלב א' של התכנית, וזאת תוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הבאים :

א. עקרונות תכנון לפיתוח מרקמי המגורים ובכלל זה, היקפי הבנייה והצפיפות המתאימים, ובכלל זה הצגת פתרונות למצבם של האזורים שהוגדרו כאדומים בשלב המיפוי.

ב. עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי.

ג. התייחסות לצרכי ציבור ולמערכת השטחים הפתוחים.

ד. התייחסות לנושאים האחרים שהועלו ע"י נציגי המנהל הקהילתי.

8. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד לסוף חודש פברואר 2015 לשם בחינת התאמתם לחזון התכנוני שהוגדר בבסיס התכנית ולפרוגרמות התכנון.

9. יובהר, בהקשר זה, כי על התכנון להגיש התייחסות סדורה ויישומית לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית האב שהוצגה בעת הדיון. עוד יובהר כי שינוי ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים כגון ואדי היובל ואדי האזבסטונים, למגורים, אינו

מקובל. 10. התכנון יוגש ללשכת התכנון עד ל –סוף חודש פברואר 2015, הועדה תשוב ותדון בכל מקרה בתכנית האב יובלים גנים בחודש מרץ 2015.	
החלטה הועדה שמעה את נציגי המנהלים הקהילתיים, את מתכנני תכנית האב ואת עיריית ירושלים. ראשית תציין הועדה כי תכנית האב ממחישה באופן הולם את החזון השכונתי והעירוני שהותווה בראשית הכנתה של התכנית וזאת בהתייחס לכלל היבטי התכנית. הועדה סבורה כי תכנית האב מייצרת מסגרת תכנונית שלמה וכוללת ליצירת רובע עירוני איכותי ומוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית בירושלים, תוך שמירה על רוח המקום ועל המרכיבים המשמעותיים בזהותו. על כן מחליטה הועדה לאמץ את תכנית האב וכן מחליטה הועדה כי התכנית תהווה מעתה את מדיניות התכנון לשכונות דרום מערב העיר, וזאת בכפוף לאמור להלן: 1. תכנית האב כפי שגובשה, מהווה ציון דרך חשוב המובא בפני הועדה בסופו של הליך תכנוני מרכזי, מעמיק ויסודי שהביא ליצירת מתווה איכותי להתחדשות השכונה וזאת באופן מקיף ושלם והמתייחס להיבטים רבים. הועדה מברכת על התכנית ומאמצת, בכפוף למפורט בהמשך, את עקרונות התכנון שנקבעו, בהם השלד הציבורי, העקרונות להבטחת מרחב ציבורי שכונתי איכותי המקושר למרחב העירוני, עקרונות הפיתוח הנובעים ממאפייני הבינוי הייחודיים לשכונה וכן המאפיינים הערכיים- חברתיים המובעים בה. 2. הועדה מברכת את המנהלים הקהילתיים על ההתייחסות המפורטת שהוגשה בהתאם להחלטת הועדה מיום 8.12.14. הועדה סבורה כי עמדת המנהלים הקהילתיים, מייצגת את נקודת מבטם של תושבי השכונות שבתחום התכנית ועל כן מהווה נדבך חשוב ושכבה משלימה חיונית ליצירת תכנית המאזנת בין הצרכים והשאיפות של תושבים השכונה לאלה של העיר כולה. 3. הועדה בחנה את מסמכי תכנית האב. כן בחנה הועדה את הצעות המנהלים הקהילתיים, את מידת ישימותן ואת מידת התאמתן למתווה הכולל של תכנית האב, לעקרונות התכנון למרקמי הבינוי ולשלד הציבורי, ולעקרונות הפיתוח שנקבעו והיא סבורה כי לרוב מדובר בהצעות שניתן לשלבן בתכנית כמפורט להלן. ראשית, תתייחס הועדה לעקרונות הכלליים של תכנית האב ולשינויים שהוצעו בעניינם ע"י המנהלים הקהילתיים: 4. הועדה קובעת כי מרחב תכנית האב יחולק, בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים, ל-11 מתחמים וכי תוספנה הנחיות המתייחסות למתחמים באופן מפורט, בהתייחס לפיתוח מרקמי המגורים ולשלד הציבורי, כמפורט בהמשכה של החלטה זו. הועדה סבורה כי באופן זה ניתן יהיה להוסיף נדבך מפורט של התייחסות מקומית לאזורים שונים בתחום התכנית, העולה בקנה אחד עם מטרת תכנית האב לייצר תכנון השומר על המאפיינים הייחודיים לשכונה. על כן קובעת הועדה כי תשריט החלוקה למתחמים יצורף כנספח לתכנית האב וכי ההנחיות המקומיות לכל מתחם, תצורפנה כנספח הנחיות למתחמים בחוברת ההנחיות של תכנית האב וזאת בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים. 5. הועדה קובעת כי הפיתוח המתאפשר במתחמי המגורים בתחום התכנית, יחולק לשלוש קטגוריות: מתחמים אדומים הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, מתחמים כתומים בהם תתאפשר בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי, ומתחמים כחולים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמתחמי עיר גנים אשר לרוב אינם מיועדים לציפוף. הועדה סבורה כי חלוקה זו, בנוסף לקביעת הנחיות מקומיות המתאימות למתחמים השונים, מאפשרת גיבוש עקרונות כלליים ברורים לצד התייחסות מקומית מפורטת למרקמים קיימים השונים זה מזה באופיים. תשריט המתחמים יתוקן בהתאם להחלטה זו ולשינויים המפורטים להלן.	

6. בהקשר זה קובעת כי המרקמים ה'כתומים' והמרקמים ה'צהובים' שבתכנית האב יאוחדו לקטגוריה אחת, המיועדת לפיתוח מרקמי בהתאם לכללי תכנית המתאר ולהנחיות המפורטות המתייחסות למתחמים השונים. ההנחיות לגבי קטגוריה זו, שתסומן בצבע כתום בתשריט המתחמים, תפורטנה בטבלת המתחמים שבחוברת ההנחיות של תכנית האב. הועדה סבורה כי איחוד הקטגוריות כאמור, תוך קביעת הנחיות ייחודיות לכל מתחם, מאפשר פיתוח המתייחס למרקם הקיים ולמאפייני האזורים השונים, תוך עמידה במסגרת תכנונית כוללת.
7. הועדה סבורה כי השוני בין קביעת הקטגוריות על פי סיווג סוגי המבנים, לבין סיווג הנובע מהמרקם בו הם ממוקמים, אינו מהווה היפוך דרמטי של הבינוי המתאפשר בסופו של דבר, אלא מאפשר פיתוח התומך במאפייני המרקם הבנוי הקיים באמצעות קביעת מאפיינים המתאימים למתחמים השונים וצמצום הגמישות שאפשרה תכנית האב במתחמים הצהובים.
8. הועדה קובעת כי לעת עריכת המסמכים הסופית, תנוסחנה ההנחיות המפורטות המתייחסות לבינוי במרקמים הכתומים במתחמים השונים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים, באופן המאפשר גמישות מספקת במרחב המרקמים, ללא פגיעה בעקרון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים כי הבנייה הגבוהה יותר תהיה בשולי המתחמים ולאורך הצירים הראשיים ואילו בתוך המתחמים, תהא הבנייה נמוכה יותר, כמפורט בסעיפי ההחלטה בהמשך. הועדה קובעת כי ההנחיות המפורטות למתחמים, תוספנה לטבלת ההנחיות שבחוברת ההנחיות שבתכנית האב.
9. הועדה קובעת כי הגדרת המתחמים ה'אדומים' בתכנית האב, תתוקן וייקבע בטבלת ההנחיות שבתכנית האב כי מתחמים אלה מיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. כן ייקבע כי במתחמים אלה יישקל פתרון של פינוי בינוי, ויישקלו גם פתרונות אחרים. הועדה השתכנעה כי שינוי זה מאפשר להימנע מבינוי בצפיפות גבוהה מהמקובל, במקרים בהם אינו מחויב, ובהם קיים פתרון איכותי אחר להתחדשות הבינוי הקיים.
10. הועדה קובעת, בעניין זה, כי הבניינים ברחוב זנגוויל, הנטקה ופסח חברוני, ייגרעו מקטגוריית המתחמים האדומים. הועדה סבורה כי במקרים אלה לא מדובר בבינוי שמצבו ירוד באופן המחייב פינוי בינוי בכל מחיר, וזאת בשונה מהבניינים ברחוב אולסונגר, והנורית.
11. הועדה שקלה את בקשת המנהלים הקהילתיים לא לאפשר פינוי בינוי ברחוב ברזיל ולגרוע גם את הבניינים ברחוב זה מקטגוריית המתחמים ה'אדומים'. לאחר דיון ארוך בנושא זה, החליטה הועדה לא לשנות את הקטגוריה במקרה זה. יצוין בטבלת ההנחיות שבתכנית האב, כי התכנון המתאים לבניינים שברחוב ברזיל ייבחן במסגרת תכנית מפורטת בהתייחס לכלל הנתונים בתחום התכנית ובסביבתה על בסיס היתכנותו מבחינת צפיפות ומבחינות אחרות ועל בסיס איכות התכנון המתקבל. בנוסף, קובעת הועדה כי הבניין ברחוב גולומב 23 יסומן בתשריט המתחמים כמתחם "אדום", המאפשר פינוי בינוי.
12. הועדה דוחה, בהקשר זה, את הדרישה לקבוע בתכנית האב את מספר הדירות המרבי המתאפשר במתחמים אדומים המיועדים לפינוי בינוי וקובעת כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.
13. הועדה קובעת כי לא ייעשה שימוש בשטחי ואדיות ושטחים פתוחים לצורך מיתון הצפיפות המתקבלת בתכניות לפינוי בינוי. הועדה שבה ומבהירה, כפי שעשתה בעבר, כי האפשרות לצופף את המרקם הקיים, נובעת בין היתר משמירה על תשתית ציבורית איכותית, הנבנית, במידה רבה, מהיקף ומאופי השטחים הפתוחים. הועדה תציין כי שטחי הוואדיות במרחב שכונות דרום מערב העיר מהווים מרכיב ייחודי ומשמעותי מאין כמותו במרחב זה, כפי שנקבע גם בתכנית האב. הועדה סבורה כי הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחי מגורים כאמצעי לדילול הצפיפות המתקבלת בתכניות להתחדשות עירונית, אינה אמצעי שיש לנקוט בו וכי במקרים

בהם הצפיפות המתקבלת בתכנון להתחדשות עירונית אינה ישימה, יידרשו פתרונות אחרים.

14. הועדה קובעת כי עריכת בה"ת, ככל שתידרש, תיערך בשלב התכנון המפורט ולא תקבע חובת עריכת בה"ת כתנאי לפיתוח במתחמים שונים. הכנת תכנית האב לוותה בבחינה תחבורתית רחבה והועדה תציין כי ממילא מלווה כל תכנית משמעותית בבחינת היתכנות תחבורתית וביצירת פתרונות תחבורתיים בהתאם לנדרש במסגרת התכניות המפורטות, המייתרת קביעה כללית מהסוג המבוקש.

15. ייקבע בהנחיות לתכניות להתחדשות עירונית בקטגוריה המרקמית (הכתומה), כי תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, קובעת הועדה כי תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.

16. הועדה מאמצת את העדכון המוצע ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי ובכלל זה הוספת פרויקטים לפרויקטים המחוללים של ציר הרכסים ושל השדרות הראשיות. בנוסף, מקבלת הועדה את הבקשה לתוספת מעברים פנימיים להלכי רגל בשכונה ואת הבקשה להוסיף מתווה עקרוני לשבילי אופניים בשכונה. הועדה סבורה כי התוספת כאמור, מאפשרת הרחבה של סל האפשרויות לייצר פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בשכונה ועל כן קובעת הועדה כי תשריט השלד הציבורי יעודכן בתוספות המבוקשות. הועדה קובעת כי ככל שבאופן נקודתי תיווצר סתירה בין הצעת המנהלים הקהילתיים להנחיות תכנית האב, תוטמע ההצעה כחלופה בתכנית האב, בתיאום עם לשכת התכנון, החלופות תבחנה בעת התכנון המפורט.

17. ההמלצות החברתיות שהוגשו ע"י המנהלים הקהילתיים, תצורפנה אף הן למסמכי תכנית האב כנספח, וזאת לאחר ניסוח ההנחיות כסל המלצות בנושאים החברתיים, בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

18. הועדה קובעת כי ככל שנדרשים שינויים סטטוטוריים לקידום השלד הציבורי, יש לשאוף לשילובם בתכניות מפורטות וזאת על מנת לקדם את הפיתוח הציבורי ויצירתה של תשתית ציבורית איכותית. הועדה קובעת כי רשימת ההמלצות הסטטוטוריות שהוצגה ע"י המנהלים הקהילתיים תוסף לחוברת ההנחיות של תכנית האב, תחת הכותרת: רשימת המלצות סטטוטוריות.

19. הועדה קובעת כי מתחם כרמית יוצא מתחום תכנית האב. מתחם כרמית לא יהווה חלק מתכנית האב ותכנית האב לא תקבע הנחיות בעניינו.

20. כעת תתייחס הועדה לנושאים פרטניים במתחמים השונים:

מתחם 1 (וולטה, אורוגואי, גואטמלה)

א. קטגוריית הבניינים בגדה המערבית של רחוב אורוגואי, תהיה כשל שאר מתחם שיכוני העולים, 4 קומות ו-160% בנייה. סימון המתחם יהיה בהתאם לסימונו בתכנית האב, בקטגוריית מרקמי עיר גנים המסומנת בצבע כחול.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי תישמר הפרצלציה הקיימת באזורים הפנימיים של המתחם וזאת הן בהתייחס לתצורת מגרשי המגורים והן בהתייחס לשמירה על גבולות השטח הציבורי הפנימי. יחד עם זאת, ייקבע כי תתאפשר גמישות מסוימת בהנחיה זו, על מנת לאפשר תכנון מיטבי באזורים אלה, אך זאת כל עוד יישמרו היקף ורצף השטחים הציבוריים הפנימיים.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לקבוע מס' יח"ד מרבי במתחם זה, כמו גם במתחמים אחרים, בהם היא מבוקשת. הועדה סבורה כי היות שמדובר בנתון כללי,

שלא נבחן על כלל ההיבטים, לא ניתן לקבע מכסה כמבוקש. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ייקבע בהנחיות תכנית האב כי בכל תכנית המוסיפה תוספת מעל 100 יח"ד, תבחן התכנית על רקע התכניות המשמעותיות האחרות שאושרו במתחם ובסביבתו וזאת הן בהתייחס לצרכים הציבוריים והן בהתייחס למערך התנועה והחנייה באזור.

ד. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה ובכלל זה יצירת תוספת חנייה ציבורית ברחוב וולטה עילית. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 2 (הציונות, אורוגואי, שטרן מרכז ומערב)

א. ייקבע בהנחיות המתחם כי תיבחן האפשרות ליצירת כביש גישה הקושר בין ואדי האזבסטונים לבין מערכת הדרכים הסובבת, על חשבון שטח ואדי מופר בתחתית רחוב שטרן, במסגרת תכנית מפורטת וזאת בכפוף להקצאת שטח פתוח חילופי, ובתנאי שמדובר בדרך מקומית המשרתת את רחוב שטרן ולא בכביש חוצה לתנועה עוברת. הועדה סבורה כי כביש מקומי המייצר קישור כאמור ישפר את מערכת התנועה באזור כמו גם את האפשרות לייצר דופן בינוי פעילה כלפי הוואדי, החיונית להחייאת השטח הפתוח. הועדה סבורה כי במקרה זה ובמקרה זה בלבד, קיימת הצדקה לשינוי ייעוד שטחי השצ"פ לדרך וזאת הן לאור העובדה שמדובר בצורך ציבורי והן לאור התועלת שבדבר לשטח פתוח עצמו. ההיתכנות הקמת הדרך ללא פגיעה בערכי ואדי האזבסטונים, תישקל בתכנית מפורטת, תוך בחינת כלל ההשלכות.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי ניתן יהיה לשקול בינוי בינוי במתחם הרופאים שברחוב הציונות, וזאת בתכנון המתייחס למתחם בשלמותו בלבד ובבנייה מרקמית. הועדה סבורה כי לאור איכותו של המתחם הקיים, מחויבת בו התייחסות כוללת וכי אין לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר, לאור העובדה שבמתחם כבר אושרה תוספת יח"ד משמעותית.

ג. קטגוריית הבינוי של הבניין ברחוב גולומב 23 תהיה מתחם לפינוי בינוי, ותסומן בתכנית האב בצבע אדום.

ד. בהתייחס להצעת המנהלים הקהילתיים לאפשר תכנית בינוי בהיקף של 65% במתחם זה ובמתחמים אחרים, ר' החלטת הועדה בס' 15 להתייחסותה לעקרונות הכלליים.

ה. הועדה מאמצת את התוספת המוצעת לשלד הציבורי במתחם זה, בעיקרה טיילת הנוף בשטרן והקישוריות אל הפארק הרובעי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

מתחם 3 (גולומב, בוליביה, שטרן סביב ההיכל)

א. הועדה מאמצת את תוספת הדגשים לשלד הציבורי המוצע: פיתוח שד' גולומב והמרכז הקהילתי בהיכל הספורט בשטרן וכן תוספת המגרש ברחוב בוליביה 1 לרשימת הפרויקטים המחוללים של השדרה הציבורית. הועדה קובעת כי במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם היכל הספורט, תיבחן גם האפשרות להוסיף דיור להשכרה במתחם.

ב. ייקבע בהנחיות המתחם כי פיתוח המתחמים הכתומים יהיה בבנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר לאורך השדרה המרכזית. תכנון להתחדשות עירונית במרקם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם.

מתחם 4 (שיכוני עולים)

הועדה מאמצת את תוספת השבילים המוצעת לשלד הציבורי. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מתחם 5 (המרכז הציבורי, טהון, הדסה הקטנה)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי פיתוח המרכז המסחרי יאפשר בנייה גבוהה ואינטנסיבית בהיקף הרחבה המרכזית וכי השמירה על הרחבה הפתוחה תקבע כמרכיב מרכזי בכל פיתוח במתחם זה. בנוסף ייקבעו בחוברת ההנחיות, כעקרונות בסיס לפיתוח המתחם, שימור השבילים והמעברים במתחם זה, והפתיחה לרחוב אורוגואי. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם.

ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי בבינוי שבשולי הרחבה הפתוחה, ישולבו שימושים ציבוריים וכן ייקבע כי פיתוח במתחם זה, יציע תוספת מקומות חנייה. עוד ייקבע כי בהיקף הרחבה, תותר קומה מסחרית אחת בלבד, במפלס הרחבה, ומעליה תתאפשר קומת משרדים. הועדה תציין כי עקרונות אלה תומכים ככלל בעקרונות שנקבעו בתכנית האב. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

ג. ייקבע בחוברת ההנחיות כי השימושים הציבוריים לאורך רחוב טהון יהיו שימושי תרבות ופנאי בעיקרם, וזאת מכיוון שמדובר בלב ליבו של השלד הציבורי השכונתי. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי ניתן יהיה לשקול גם שימושים נדרשים אחרים במידת הצורך, באופן נקודתי ותוך ווידוא השמירה על אופי השימושים הציבוריים הכולל ברחוב, בהתאם לבקשה זו.

ד. תוספת השבילים המוצעת ע"י המנהלים הקהילתיים לשלד הציבורי, תוסף לתשריט השלד הציבורי.

מתחם 6 (הנטקה ומטה, אגן עין כרם)

א. הועדה קובעת כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור. הועדה קובעת כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן. בעניין זה דוחה הועדה את בקשת המנהלים הקהילתיים לחייב עריכת בה"ת לאגן עין כרם כולו לכל פרויקט שגדלו מעל 100 יח"ד ומפנה להחלטה בעניין זה בהתייחסותה לנושאים הכלליים, לעיל.

ב. הועדה ערה לסוגיית הצפיפות המתאפשרת באזור זה, וזאת בהתייחס לרגישותו החזותית הרבה, כמו גם לאור ריבוי הבניינים הנדרשים להתחדשות עירונית במתחם זה. הועדה מחליטה בעניין זה, כי היקף יחידות הדיור המתאפשר בתכנית להתחדשות עירונית ברחובות אולסונגר וקלנר, כמו גם באגן עין כרם כולו, ייבחן בתכנית מפורטת, שתשקול את מכלול ההיבטים המתייחסים לנושא ותיעשה תוך שיתוף התושבים.

ג. הועדה מחליטה כי קטגוריית הבינוי לבניינים שברחוב ברזיל לא תשונה מזו שנקבעה בתכנית האב, וכי בניינים אלה יסומנו בתשריט המתחמים בצבע אדום וזאת על מנת לאפשר מגוון רחב של אפשרויות תכנוניות למתחם. יחד עם זאת, מחליטה הועדה כי הבינוי ייבחן במסגרת תכנון מפורט בהתייחס לבחינה כוללת כאמור בס' 11 בעקרונות הכלליים לעיל ובסעיפים הנוגעים למתחם 6 זה.

ד. בשונה מהאמור, קטגוריית הבינוי לבניינים שסומנו כבניינים "אדומים" בתכנית האב, ברחוב הנטקה ופסח חברוני, תשונה ותהפוך לקטגוריה מרקמית (כתומה) שבה מתאפשר פיתוח מרקמי, בכפוף להנחיות המתחם. הועדה סבורה כי מבנים אלה יכולים לעמוד בפתרונות שונים של התחדשות עירונית ואינם מחויבים בפינוי-בינוי. הועדה תציין בעניין זה, כי למרות האמור, הבניינים ברחוב הנטקה מיועדים בתכנית המתאר לבנייה אינטנסיבית לאורך קווי הרכבת הקלה וכי הבינוי

במתחם זה ייבחן בראיית מכלול השיקולים בתכנית מפורטת.

ה. הועדה מקבלת את הצעת המנהלים הקהילתיים לשנות את הקטגוריה של רחוב אברהם שרון ממרקם המיועד להתחדשות עירונית מרקמית (צהוב) למרקם עיר גנים (כחול). הועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי, הדומה באופיו למרקמי עיר גנים האחרים ועל כן היא מקבלת את ההצעה. תשריט המתחמים יעודכן בהתאם.

מתחם 7 (טבעת בורוכוב רבינוביץ' זנגוויל)

א. הועדה מאמצת את הצעות המנהל הקהילתי הנוגעות לשלד הציבורי, בעיקרן חיזוק הקשרים אל מערב השכונה וואדי היובל. תשריט השלד הציבורי יעודכן בהתאם.

ב. בתחום המרקמי במתחם זה, תתאפשר התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים על פי הנחיות תכנית המתאר לאזור מגורים עירוני.

ג. גובה הבינוי ואחוזי הבנייה במתחמים הפנימיים, לא יעלו ככלל על 8 קומות ו-320% בנייה בכפוף לנאמר בעניין זה בסעיפים 8 ו-15 לעקרונות הכלליים. וזאת למעט מתחמים נקודתיים לאורך רח' הנטקה ושיכוני זנגוויל, בהם תבחן בנייה אינטנסיבית יותר. הועדה סבורה כי באופן זה תתאפשר ההבדלה והאיזון הנדרשים בין שימור מתחמי לבנייה אינטנסיבית באזור. טבלת הנחיות הבינוי תעודכן בהתאם לאמור.

מתחם 8 (סאלד, איסלנד, דהומיי, מקסיקו)

א. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יידרש תכנון כולל להתחדשות עירונית בתת מתחם 2. הועדה קובעת כי ההוראות הנוגעות לבנייה המרקמית במתחם זה תנוסחה בתיאום עם לשכת התכנון, באופן שיאפשר גמישות מסוימת תוך עמידה בעיקרון התכנון בראייה כוללת.

ב. המבנים שבמצפה מנחם, יצורפו לקטגוריה המרקמית (כתומה) ולא ייקבעו כמרקם לשימור. תקבע בהנחיות הנחיה שתנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ועיריית ירושלים שתקבע את הקריטריונים בהם יישקל ציפוף אינטנסיבי במתחם.

מתחם 9 (עיר גנים הנרד)

תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהנחיות התומכות בחיזוק הציר היורד מלב השכונה אל הוואדי בהתאם להצעת המנהל הקהילתי.

מתחם 10 (הנורית קוסטה ריקה)

א. ייקבע במסמכי תכנית האב, כי מתחם רחוב הנורית יידרש לחידוש עירוני איכותי. בנוסף ייקבע, כי הבינוי במתחם זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית, תוך בחינת כלל ההיבטים התכנוניים, התנועתיים, היבטי התשתיות וצרכי הציבור. כן ייבחנו בתכנון המפורט מספר יחידות הדור המרבי ונושא הצפיפות.

ב. הועדה שבה ומדגישה כי לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בס. הועדה תציין כי לנושא זה פתרונות מגוונים, שיישקלו באת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדוח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.

ג. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם להצעת המנהלים הקהילתיים לחזק את הקשרים בין השכונה לפארק האזבסטונים.

ד. יוסף בחוברת ההנחיות לתכנית האב כי תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. הועדה סבורה כי בינוי אינטנסיבי בשולי הואדי אפשרי וכי יש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם. מתחם 11 (הסייפן, האביבית) א. תשריט השלד הציבורי וחוברת ההנחיות יעודכנו בהתאם לדגשים שבהצעת המנהל הקהילתי במתחם זה. ב. ייקבע בחוברת ההנחיות כי יתאפשר תכנון כולל להתחדשות עירונית במתחמים 6, ו-7 תוך הכללת מבנה המנהל הקהילתי בתכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. 21. הועדה מאמצת את תכנית האב וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש התכנית כמדיניות התכנון בתחום תכנית האב. 22. לקראת תום ארבע שנים מיום פרסומה של החלטה זו, יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב. הועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה, תשתית צרכי הציבור והשלד הציבורי ומופע הבינוי המצטבר. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב. הנחייה בנושא זה תנוסח בתיאום עם לשכת התכנון ותוטמע בחוברת ההנחיות. דלית זילבר, שירה תלמי, אברהם שקד, טליה שוסברגר, חמוטל עבודי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן ויצמן, עופר ברקוביץ, עומר גיאבר,	
רקע: 1. תכנית האב יובלים גנים הנה תכנית אב לשכונות הנמצאות במרחב המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, בשטח כולל של כ-6400 ד', בדרום מערב העיר. 2. בשלב הראשון, שלב היעדים והפרוגרמה, בוחנת התכנית את אזורי מגורים ומצאי השטחים הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכלל המרחב הכולל בתחום התכנית וקובעת עקרונות כלליים לפיתוח האזור. בשלבים הבאים, תתמקד התכנית בתכנון מפורט לשטח של כ-3,500 ד' הכולל את השכונות קריית מנחם, עיר גנים וקריית היובל, המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000. 3. בשלב זה, יידון סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית, שלב היעדים והפרוגרמה, ובכלל זה מיפוי מאפייני מתחמי המגורים ומתווה כללי להתייחסות למתחמים השונים, מיפוי השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית, מיפוי מאפייני השטח הגיאוגרפיים והאחרים והתווית שלד ציבורי לשכונות קריית מנחם עיר גנים וקריית היובל. מהלך הדיון: 1. מתכנני תכנית האב הציגו את תחום התכנית. הוצג תחום התכנית, כ-6400 ד', המאכלס כ-55,000 תושבים ו-15,000 יח"ד וכולל את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה וצוין, כי גבול התכנית, נקבע על פי התחומים שבאחריות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים. 2. תוארו השכונות בתחום התכנית, שהנן בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות שנבנו בתקופת השיכון הציבורי, חלקן שכונות חדשות יחסית שנבנו בעשורים	

האחרונים וחלקן מתחמים לשימור. הוסבר כי בשלב הראשון, המוצג בפני הועדה, נערך סקר מצב קיים לכלל המתחם, ובהיקף זה הוגדרו גם יעדי התכנית והפרוגרמה וכי בשלב התכנון הבא, תיערך הכנת תכנית שלד לליבת התכנית, הכוללת את השכונות הוותיקות קריית היובל, קריית מנחם ועיר גנים, המיועדות להליך מעמיק של התחדשות עירונית.

3. צוין כי על אף שתחום התכנית כולל שני מתחמים לשימור, עין כרם וכפר מלחה, אין התכנית עוסקת בסוגיית השימור ובתכנון המפורט של שכונות אלה, אלא בבחינת הפרוגרמה והצרכים בן, כחלק מהבחינה הכוללת בעניין זה ובהשפעתן על המרחב.

4. צוין כי שותפים בהכנת התכנית, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל וכי התכנית מנוהלת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים והודגש כי הכנת התכנית נעשית בהשתתפות הציבור, באמצעות המנהלים הקהילתיים המהווים שותפים מלאים לעבודת התכנון.

5. בהתייחס למעורבות המינהלים הקהילתיים יובלים וגנים, הוצג החזון למרחב המדובר, כפי שגובש ע"י המנהלים הקהילתיים, המגדיר יצירת רובע עירוני לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית ומהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני בהציעו מגוון אפשרויות מגורים איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות למוקדים משמעותיים עירוניים, מרחב ציבורי נגיש מפותח וסטנדרט שירותי חינוך גבוה.

6. בנוסף נאמר כי יעד מרכזי בתכנית, הוא מתן מענה לצורך העירוני הדוחק לבנייה למגורים, וכי יעד זה יקודם תוך שמירה על ערכי הנוף המיוחדים לאזור ועל אופיו הייחודי. הוסבר כי בכוונת התוכנית להציע מגוון אפשרויות מגורים, החל מדירור בר השגה וכלה בדירור ברמה גבוהה. צוין בהקשר זה, כי בהיות הרובע בנוי ברובו, מרקמי הבינוי השונים למגורים, יטופלו על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ציפופם ותוך בנייה חדשה למגורים ברמה גבוהה יותר, במתחמים המוצעים לפינוי-בינוי.

7. נסקר תחום התכנית מבחינה היסטורית וגיאוגרפית וצוין כי השכונות הותיקות במתחם, אשר היוו את מרכז היעד לפיתוח בשנות ה-50 וה-60, הפכו לשוליות במגמות הפיתוח העירוניות בשלבים מאוחרים יותר וכי השכונות החדשות במתחם, שתוכננו בשנות ה-70 וה-80 ואמורות היו להוות, בין השאר, מנוף לפיתוח השכונות הוותיקות, תוכננו כשכונות מנותקות ונפרדות ולא גרמו לפיתוח המיוחד.

8. הוצג המבנה הטופוגרפי של האזור ובכלל זה הרכסים השיפועים הגדולים בשולי השכונות וצוין כי קו הרכסים מהווה פוטנציאל לשלד שכונתי נגיש.

9. בהמשך, הוצגו מאפיינים נוספים בעלי משמעות שכונתית ועירונית, בהם הדימוי הירוק של השכונות וחדירת שטחי נוף וטבע, באצבעות ירוקות, אל תוך המרקם הבנוי, המאפיינת שכונות בשולי העיר וקושרת אותן אל נחל רפאים, נחל עין כרם ונחל מנחת ואל הפארקים המטרופוליניים הסובבים.

10. צוין בין מאפייני האזור הבולטים, גם מערך שירותי הציבור המפותח הקיים, והמרכז המסחרי של קריית היובל, המהווה מתחם אטרקטיבי שכונתי ואזורי וקו הרכבת הקלה המתוכנן, החוצה את השכונה לאורך רח' הנטקה.

11. הוצג מיפוי המצב הקיים בראייה אזורית ובפילוח שכונתי. מבחינת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, צוין, כי למרות הדימוי הירוק, רמת השירות מבחינת שטחים פתוחים באזור לב שכונת קריית היובל ובמלחה, על אף היותה שכונה חדשה, גרועה. עוד צוין כי גם באזורים בעלי רמת שירות טובה, כדוגמת עיר גנים, מצבם הפיסי של חלק משטחים אלה, אינו עונה על סטנדרטים מקובלים ועוד צוין כי חלק מהשטחים הפתוחים בתחום התכנית, כדוגמת גן העץ, אטרקטיביים ברמה העירונית ועונים על צרכים עירוניים ולא מקומיים בלבד.

12. מהנדס העיר התייחס לנושא חוסרים אפשריים בשטחים פתוחים וציין כי הקרבה לשטחים פתוחים מטרופוליניים משמעותית ועונה על חלק מהצרכים, בשונה מחוסרים דומים במרכז העיר. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין, כי במידה והשימוש בשטחים אלה נחשב, יש לפתח אזורים נגישים לפעילות יומיומית בפארקים המטרופוליניים לטובת הציבור המקומי וכן יש לקבוע את תוספת השטחים הפתוחים שתידרש ופיתוח השטחים הקיימים כתנאי לתוספת יח"ד.
13. בדומה, העלו משתתפים נוספים את הצורך בקביעת שלביות ביצוע לתוספת יחידות המגורים המוצעת, בהיבטים שונים, בהם בהיבט החברתי ובהיבט התנועתי.
14. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה התייחס לקביעת התחום המיועד להתחדשות עירונית וציין כי יש לבחון את האפשרויות והצרכים להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור גם בשכונות אחרות בתחום התכנית.
15. הוצג מיפוי המצב הקיים מבחינת מערך השטחים המיועדים לצרכי ציבור. צוין כי ככלל, מצאי השטחים החומים עונה על הצרכים הקיימים, על אף מחסור קל במתחמים נקודתיים ובשכונות החדשות. נאמר כי קיים מלאי לא מבוטל של שטחים חומים שעשוי לספק מענה חלקי אף לתוספת יחידות הדיור המתוכננת, זאת תוך שילוב בינוי לצרכי ציבור בבנייה החדשה, אך צוין כי חלק ניכר מהשטחים החומים בתחום התכנית, כמתחם ברנקו וויס, כרמית ואל"ן מאכלס שימושים עירוניים וארציים ואינו משרת ישירות את תושבי המתחם וכי נושא זה צריך שילקח בחשבון בפרוגרמה.
16. הוצגו מתחמי בינוי בעלי מאפיינים שונים במתחם המיועד להתחדשות עירונית, מבחינת טיפוס בנייה, מצבם הפיסי, תפקודם במרחב ופוטנציאל הבינוי בהם.
17. תואר המערך התנועתי האזורי בקיים והמתוכנן. נאמר כי לעת ביצוע כביש אורה משואה העתיד לחבר בין צומת אורה לבין כביש קוליץ' הקיים, תתקיים מערכת תנועתית סגורה המורכבת ממסלול טבעי חיצוני לאורך כביש אורה משואה, רח' הנטקה, רח' טהון וכביש גן החיות, שלאורכו צמתי התחברות אל פנים השכונות. תוארה גם השפעתו של קו הרכבת הקלה על מערך התנועה בצמצום היקפי הנסיעה ברכב פרטי ושל כביש אורה-משואה שיסיט חלק מהתנועה החוץ שכונתית, העוברת בתוך השכונות כיום, אל מחוץ לשכונות. צוין כי נדרשים שינויים בצמתים לאורך המערכת התנועתית וכי המערך כולו נמצא בבחינת תכנית האב לתחבורה.
18. לסיכום שלב המיפוי והתיעוד נאמר, כי על אף מתחמים בעייתיים במתחם, קשיים תנועתיים ומצב תחזוקה כללי נמוך יחסית, המדובר בשכונות איכותיות המציעות איכות חיים אטרקטיבית ברמה העירונית עוד צוין כי על פי המיפוי המקיף שנערך, הוא יוכן מתווה עקרוני לפרוגרמה ולעקרונות מנחים לתכנון הרובע.
19. לשאלת חברי הועדה בדבר יעד היקף תוספת יחידות הדיור במתחם המיועד להתחדשות עירונית, צוין כי הנושא התנועתי מהווה חסם וכן מהווים חסמים אפשריים נושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים. הוסבר כי חסמים אלה ובעיקר נושא התנועה, לכשיתבהר, יאפשרו לשקול את האיזון הנדרש בין הצרכים המקומיים והעירוניים ולקבוע את היקף תוספת יחידות המגורים.
20. מר בנימין וייל התייחס לנושא תוספת יחידות הדיור המוצעת וציין כי המרקם החברתי הקיים מהווה נכס לשכונות במתחם וכי תוספת האוכלוסייה המשמעותית במתחם, צריכה להיעשות בליווי חברתי וקהילתי, על מנת לשמר את האיכויות החברתיות והקהילתיות הקיימות.
21. הוצג השלד הציבורי המוצע לאזור המיועד להתחדשות עירונית, סביב תוואי הרכבת הקלה אשר לאורך רחוב הנטקה וסביב התחנות, המיועדים לפיתוח חלל עירוני אינטנסיבי בבינוי ושימושים מתאימים לאורכו. בנוסף, ציר הרכסים, המהווה

מרחב פנים שכונתי, נגיש ונוח להלכי רגל, מוצע כתוואי מאחה בין השכונות, לאורכו מוצעת פעילות תרבותית, מסחרית וציבורית, מקומית, בהתייחס לפרוגרמה לכשתגובש בהתייחס ליעד התושבים ועיקרו בשדרה המוצעת לאורך רחוב טהון, בין המרכז המסחרי של קריית היוכל למפלצת ועד למרכז קריית מנחם. עוד הוצג שלד שטחים פתוחים המשכי, המחבר בין השלוחות הטבעיות לשטחים פתוחים בלב השכונות בצירי הליכה ובטיילות. לעניין שטחי המסחר, צוין כי קיים מחסור בשטחים אלה באזורים שונים בתחום התכנית.

22. מספר חברי ועדה הציגו תהיות באשר לאפשרות ההרחבה של הרחוב הנדרש לצורך הפיכתו למרחב ציבורי ומסחרי, בין השאר לאור הצורך בתוספת נתיבים שהועלה מההיבט התנועתי ואור רחבו המוגבל של תחום הדרך. עוד לעניין זה, ציינו נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג החברה להגנת הטבע, כי תידרש הרחבה של תחום הלכי הרגל ואף שילוב מסלולי אופניים, לאורך תוואי זה ולאורך השלד הציבורי בכלל, לאור הפעילות המוצעת.

23. בנוסף, הועלה גם הצורך בשילוב שטחי חנייה ציבורית לאורך ציר הרכסים במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, לאור מצוקת החנייה הקיימת באזור.

24. נציגת עמותת האדריכלים התייחסה לשלד הציבורי המוצע ואמרה כי פיתוח המרחב הציבורי ראוי וחיוני וצריך להתבצע באופן מיידי, במקביל לביצוע הפארקים הרובעיים. עוד צוין כי חלק השלד הציבורי המוצע בין המפלצת לקריית מנחם, קלוש.

25. לעניין פיתוח המרחב הציבורי, התייחס גם מהנדס העיר וציין כי פרויקטים לפיתוח המרחב הציבורי והצרכים הציבוריים, כדוגמת גני ילדים, מעונות יום ושצ"פים, נמצאים בשלבי תכנון וביצוע בעיריית ירושלים, כבר בשלב זה.

26. בהמשך, הוצג ניתוח מפורט של מתחמי המגורים במתחם, על פי מצבם הפיסי, על פי הערכה ערכית ועל פי פוטנציאל הבינוי בס והוצגו עקרונות הטיפול המוצעים למתחמים אלה. ככלל, מדובר בארבעה סוגי מתחמים: מתחמי "עיר גנים" הבנויים בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה, אשר מוצע לשמר את אופיים האטרקטיבי כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה באזור, מתחמי שיכונים ובתים משותפים שמוצע לאפשר בס פינוי בינוי ביזמות פרטית, לצורך תוספת יחידות מגורים ויצירת בינוי העונה על סטנדרטים מודרניים, מתחמי שיכונים ובתים משותפים במצב סביר, שניתן לעבוד ולצופף במסגרות סטטוטוריות שונות, תוך שיפור ועדכון התשתיות, תנאי המגורים וחזות הבניינים בס ומתחמים המהווים כיסי מצוקה ברמה המקומית והעירונית המיועדים לפינוי בינוי ולבנייה באינטנסיביות גבוהה.

27. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, התייחס לנושא הבינוי המאסיבי והגבוהה במתחמים המיועדים לפינוי בינוי וציין כי על אף החשיבות הרבה הן בציפוף ותוספת יח"ד בכלל ובהתייחס למתחמים עליהם מדובר בפרט, יש לבחון את התאמת הבינוי מבחינה נופית ומבחינת התפר שבינם למרקם הקיים. כדומא הובעה חשיבות רבה להתייחסות הבינוי באגן עין כרם אל עין כרם עצמה המהווה אתר ייחודי וחשוב ומוקד תירותי שאסור שייפגע.

28. לעניין האזורים המיועדים לפינוי בינוי, ציינו מספר נוכחים כי יש להקצות משאבים ועדיפות תכנונית לתכניות המאפשרות בינוי לפני פינוי שהן בעלות יתרון גדול כלכלית וחברתית.

29. מתכננת המחוז בירכה על החזון שהותווה וציינה כי יש לראות בתהליך ההתחדשות העירונית, מעבר לתוספת החשובה בפני עצמה ביחידות דיור, הזדמנו ליצירת אינטנסיביות עירונית ומרחב ציבורי פעיל וראוי.

30. בסיום הצגת הדברים וקיום הדיון בעניינה של התכנית, החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ודברי המשתתפים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בעת הדיון הוצגו תיעוד המצב הקיים ויעדי התכנית. כן הוצגו הפרוגרמה והמתווה הראשוני של התכנית, המהווים את השלב הראשון בהכנת התכנית האב ליובלים-גנים. הוועדה בחנה את הנתונים שהוצגו בפני ואת השלד הציבורי ומתווה ההתייחסות למתחמי המגורים המוצעים. הוועדה מביעה את הערכתה לרמה הגבוהה של המיפוי וניתוח הנתונים ולמתווה הראשוני התכנוני הנובע מהם ומברכת על ההתייחסות המעמיקה והרצינית לנושאים השונים שהועלו. עוד מביעה הוועדה את תקוותה כי תכניות אב עתידיות לשכונות יערכו באופן מעמיק דומה.
2. להשלמת מיפוי מצאי השטחים הפתוחים והשטחים לצרכי ציבור, תבקש הוועדה להגיש באופן מרוכז את פילוח המצאי במתחמים השונים לצרכים אלה ולהתוות התייחסות פרוגרמטית ותכנונית, בשלבי תכנון מאוחרים יותר, בהתאם.
3. בשלב זה, תבקש הוועדה מהמתכננים, במסגרת שלב התכנון הבא, להרחיב את בחינתם של מספר נושאים, המהותיים להמשך התכנון.
 4. בהתייחס לנושא התנועה, שהשפעתו על קביעת יעד האוכלוסייה במתחם ומכאן גם על פרוגרמת הצרכים ועל כן על התכנון כולו, רבה, קובעת הוועדה, כי אין להמשיך בעיכובים שבבחינה חשובה זו. הוועדה קוראת לצוות תכנית אב לתחבורה לסיים את בחינת כלל המרכיבים של הנתונים הקיימים והעתידיים המשפיעים על התכנית ולהציג את תוצאות הבדיקה התנועתית בהקדם, על מנת שלא לגרום לעיכוב התכנון שהנו בעל חשיבות רבה בראיית הצרכים העירוניים והמקומיים.
 5. בהקשר זה, מורה הוועדה למתכננים להשלים את הנתונים הפרוגרמטיים החסרים, בשלב זה, בהתייחס לנתוני תכנית האב לתחבורה ונתונים חסרים אחרים, על מנת לייצר בסיס נתונים אחראי ושלם ממנו ייגזרו מהלכי התכנון הבאים, בהם קביעת הפרוגרמה לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ואף בהתייחס לבינוי למגורים.
 6. הוועדה בחנה את נושא השלבויות שהעלו החברים. בהתייחס לשלבויות אישור תכניות בהתאמה לפיתוח השלד הציבורי, השטחים לצרכי ציבור והשטחים הירוקים הפתוחים, ביחס לקצב הפיתוח המתאים לתוספת יחידות מגורים וביחד לקביעת סדרי עדיפויות וקדימויות לפרויקטים נקודתיים במתחם. הוועדה קובעת כי חסרים נתונים, בשלב זה, לקביעת מדרג ושלבויות כאמור וכי על צוות התכנון להציע שלבויות כאמור בשלב הקרוב הבא להכנת התכנית.
 7. עוד לעניין זה, קובעת הוועדה כי יש להציג במסגרת מתווה השלבויות "מנועים" המייצרים שינוי בקביעת סדרי העדיפויות, על מנת לאפשר מיקוד בפרויקטים שיוגדרו כבעלי חשיבות התנעה למהלך כולו. יודגש בהקשר זה, כי אין בכוונת הוועדה לדחות פרויקטים אחרים ויוזמות התואמות את מגמות תכנית האב שיוגשו לוועדה, מפאת החשיבות הכללית שהיא מייחסת לכל מרכיבי התכנית והרצון לקדם את המגמות המועלות בה, בהתאם למערך ההזדמנויות והאפשרויות שיתהווה.
 8. הוועדה תבקש ממתכנני התכנית להציג התייחסות כללית לאגן עין כרם בכלל ובהתייחס לעין כרם בפרט. הוועדה תציין כי ראוי להתייחס אל הכפר באופן התואם את היותו אתר ייחודי, אטרקטיבי, מוקד משיכה תיירותי ומתחם לשימור ולקבוע את הבינוי הראוי סביבו, תוך בחינת נצפות ובחינת המרקם הבנוי והפתוח המתאים בסביבתו ועיבוד התפר שבינו לבין השכונות הסמוכות ובעיקר לבינוי הגבוה המוצע באולסונגר ובאזור כרמית.
 9. יצוין כי אין באמירה זו הצעה לבחינת סוגיית השימור והתכנון המפורט של עין כרם, הנערכות ע"י עיריית ירושלים בתכניות נפרדות מפורטות.
 10. נושאים נוספים שיש לבחון לעמקם בשלבי התכנון המפורטים, הם נושא

הרחבת רחוב טהון בהיבטים הנדסיים סטטוטוריים ותכנוניים וכן תכנון מרחב הלכי הרגל, תוך שילוב מסלולים לרוכבי אופניים וחניות ציבוריות כחלק מהבינוי המוצע לשלד הציבורי. 11. הועדה מצפה כי השלב הבא שיוצג, יטמיע כיוונים אלה, המותווים בהחלטה, את תוצאות הבחינות הנדרשות וכי תוצג גם גזירה של תכניות לביצוע, המהוות "מנועים" לתהליך ההתחדשות העירונית, כלשון ההחלטה, הן ברמת השלד הציבורי והן למגורים. 12. הועדה רואה חשיבות רבה בקידומו האינטנסיבי של תהליך התכנון, לאור חשיבותה של התכנית בהיבטים פיסיים, חברתיים, מקומיים ועירוניים. הועדה תדון בשלב הבא של התכנית, תוך חדשים ספורים. 13. עוד קובעת הועדה, כי החמרים שהוצגו בדיון, יוצגו באתר העירייה ובאתר משרד הפנים לעיון הציבור.	
** הצגת בדיקות תנועתיות מתחם 07 בורוכוב- זנגוויל ומתחם 10 נורית- קוסטה ריקה. חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, שקמה סיג, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר, קיריל פקטה. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי. נוסף לסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות

בדיון שנערך בפני הוועדה המחוזית בתאריך 18/3/2024 ובו הציגה עיריית ירושלים עדכון לגבי כל העבודה שנעשתה החליטה הוועדה המחוזית:

הוועדה מחליטה כי המסמך אחוד דלעיל יחד עם החומרים שהוצגו בדיון מיום 18.03.24 יועלו לאתר מנהל התכנון. הציבור יוכל להתייחס למסמכים בתוך 30 ימים ממועד הפרסום באתר מנהל התכנון (במערכת "תכנון זמין" – ראה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'). לאחר קבלת ההתייחסויות הוועדה תשוב ותדון בהערות.

בתאריך 9/4/2024 החליטה הוועדה:

הוועדה מעדכנת כי בהמשך לדיון מיום 18.03.24 ובעקבות שאלות שעלו בדיון ע"י הציבור, הועברו מסמכים נוספים מעיריית ירושלים בנושא השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה. הוועדה תציין כי החומרים שהוצגו בדיון ביום 18.03.24 הועלו זה מכבר לאתר, עוד ביום 26.03.24, וכי החומרים שהועברו בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור, מועלים גם הם לאתר מנהל התכנון, כך שניתן יהיה להגיש התייחסות לכלל החומרים עד ליום חמישי 09.05.24.

לפרסום הוגשו 4 התנגדויות

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

8. הקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד. עד כה אושרו 5550 יח"ד ועוד 7600 יח"ד בשלבים שונים. על המחוזית לקבל החלטה לא לאשר מעבר ל8000 יח"ד.
9. על הועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב (עיר גנים, קריית מנחם, קריית יובל).
10. באישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים, ולא לאפשר התחדשות עירונית במתחמים במצב סביר.
11. יש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת להם תוקף סטטוטורי, כך שאישור תכניות יהיו כרוך במימוש ההמלצות.
12. עבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרוייקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן.
13. על הועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב, ואז לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור ולקיים דיון על מסמכים אלו ולאפשר לציבור הרחב להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. לאחר מכן יש לפרסמם כמסמך מחייב ולאשר תכניות תואמות למסמך.
14. חישוב צרכי ציבור בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. על הועדה המחוזית לשנות את מספר הנפשות ליח"ד בהתאם ללמ"ס ולעדכן את דרישות צרכי הציבור בהתאם.

התנגדות מספר 2 : יחיאל מייק לייטר , בשם החתומים מטה:

שושי וענונו הנורית 202/5
אסתר פרדמן גבעת משואה
שושנה משה, הנורית 23

אילנה לייטר, הנדס 2/8
שמעון סוויסה, הנדס 202
אליהו אסרף, הנדס 2

עיקרי ההתנגדויות:

10. על פי תכנית האב ליובלים גנים, צפיפות מתחם הנדס גבוהה ביחס לשאר המתחמים.
11. תכנית האב מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות במתחם נדס, אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר.
12. תכנון מגדלים גבוהים עם טופוגרפיה קיצונית עלול ליצור טורבלנטיות מסוכנות.
13. מגדלים של מתחם הנדס יטילו צל אחד על השני ולמרחק של מאות מטרים מסביב למתחם.
14. מתחם הנדס מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה.
15. במצב הקיים במתחם, הכבישים סובלים מאי ספיקה בשעות לחץ ולאחר איכלוס המגדלים הדבר יתגבר ויוביל לקריסה.
16. השטחים הפתוחים המתוכננים במתחם הנדס יסבלו מצל ורוחות עזים לאור השפעות המגדלים הגבוהים.
17. עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.
18. על הוועדה המחוזית להציג לתושבים סימולציה ממוחשבת של הטלת צל, חשיפה לשמש, מהירות הרוח ותנועת רכבים פרטיים ותחבורה ציבורית של מתחם הנדס כמכלול.

התנגדות מספר 3: מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

47. נתוני מוצא של מספר יח"ד שונה בין חלק מהיועצים. בפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת.
48. נדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, אנו מציעים את החזון הבא:
"קרית היובל עוברת התחדשות עירונית עצומה. בעשרים השנים הקרובות יתווספו X יח"ד. מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."
49. העבודה חילקה את קרית יובל ל 3 תת שכונות, אך חסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה.
50. חלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם:
-תוצרים של שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור כלל לא הוצגו
-תוצרים של מסחר ותעסוקה הוצגו באופן חלקי

- לכן, יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב, דיוק התכנית ותיאום ציפיות.
51. נדרש לרכז את ההמלצות שלאורך המצגת ולהציג כלי ותהליך ליישומן שכולל כיצד ימומשו, באחריות מי וכיצד.
52. יש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות.
53. יש לאייש תפקיד פרוייקטור תכנוני או הקצאת עובד מקצועי מטעם אגף תכנון העיר למימוש ההמלצות.
54. יש לאיש לתפקיד פרוייקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה.
55. במתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית.
56. באזורים עם צפיפות נמוכה יש לאחד בין מגרשים קטנים לגודל מספק
57. על ציר רק"ל באזורים עם צפיפות נמוכה קיימת, לא לאפשר קידום של תכניות עם מכפילים גבוהים על ציר הרק"ל.
58. על רחוב הנטקה, יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית בצידו המערבי ובצידו המזרחי לשמר את הבניה הנמוכה ואת אופי בתי ראשית.
59. אין צורך לאשר תכניות שלא נדרשות להתחדשות עירונית לאור כושר הנשיאה של השכונה. יש לתעדף אישור תכניות והיתרים למתחמים בהן יש בניינים מסוכנים ושיפגעו מרעידות אדמה.
60. יש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור.
61. נדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום.
62. חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה.
63. בקריית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי.
64. יש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הברכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף שם.
65. במתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד רבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים.
66. אנו סבורים שבקריית יובל צריך להיות בתי ספר על יסודי. אנו סבורים שיש מקום לקיום בית ספר על יסודי טכנולוגי
67. לצד מוסדות תרבות יש למקם בית ספר על יסודי בתחום האומנות.
68. נדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה.
69. נדרש מיפוי בתי הכנסת הקיימים, מיקומם, גודלם, וגודל הקהילה אותה הם משרתים, והמלצות עתידיות לאור תוספת יח"ד במרחב.
70. נדרש התייחסות לתהליך פינוי בינוי של בית כנסת כפי שנעשה במתחם של בית ספר תל"י.
71. תנועות הנוער זקוקות לקשר עם שטחים פתוחים
72. תנועות הנוער צריכות להיות נגישות לילדים ולנוער מרחבי השכונה
73. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
74. יש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב.

75. מינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסה של מבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו.
76. נדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים.
77. נדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים.
78. יש להציג את תמהיל השטחים בירוקים אל מול הקשיחים בשצ"פים המתוכננים במרחב.
79. הוגדרו רוחב מדרכות כשצ"פ בית כמעל 4 מ' בניגוד לכתוב במדריך שקבע 7 מ'.
80. בשקף 17, קבעו כי "נלקחו בחשבון כל השטחים בשיפועים מתונים". נבקש לדעת האם שטחים מדרוניים ותלולים נלקחו בחשבון, כמו השטחים בואדי היובל סמוך לבית ספר בויאר.
81. לאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכאניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע.
82. בחישוב שצ"פ לנפש, נלקחו בחשבון שצ"פים שמשמשים גם תושבים משכונות אחרות כמו עמק היובל ופארק האסבסטונים. לאור כך, חישוב המ"ר לנפש נמוך יותר משחושב.
83. גודל שטחים לשצ"פ שלקחו הם 0.1 דונם ומעלה בניגוד לכתוב במדריך שהגדיר תא שטח קטן שלא יפחת מ 0.5 תשתית ירוקה ו 0.3 תשתית קשיחה.
84. על מנת לעמוד במינימום של 3 מ"ר שצ"פ לנפש נלקחו בחשבון שטחים שאינם קיימים ודורשים פיתוח לא פשוט. יש להציג תכנית עבודה להקמת שטחים פתוחים אלה ולקישורם למתחמי המגורים.
85. שדרה ברחוב גואטמלה- בשקף 21 מופיע אפשרות לייצר שדרה ברחוב גואטמלה אשר מייצר 2.6 דונם של שצ"פ באמצעות חתך רחוב של 25 מטר. המלצה זו לא נכללת בהמלצות התנועה שמציג בגואטמלה חתך רחוב 16.5-20 מטר. לכן ההצעה נשמעת כלא ישימה.
86. שדירה על הנטקה- שקף 23 מציג מדרכה רחבה עם גינות כיס לאורכה. אולם אנו סבורים כי התכניות המקודמות היום לאורך הנטקה במגרשים קטנים ימנעו את ישימות הצעה זו, לאור ההפרשה הקטנה שיתנו.
87. "ספח שצ:פים- קריית יובל דרום" מצורף למסמך זה ובוחן את ההצעות של צוות היועצים, וניתן לראות כי חלק גדול מהשצ"פים אינם ישימים.
88. יש לבחון את כל הפתרונות התחבורתיים מראש ולפני שמאשרים תכניות נוספות במרחב.
89. הרחבת זכות דרך/ מדרכות/ יצירת שבילים ע"י הפקעה- נדרשת התייחסות להיתכנות ההפקעות.
90. יש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'.
91. המלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב13.3.24.
92. נדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט:
- שבילי רוחב מגב ההר
 - מערבה לכיוון אולסוונגר לכרמית ומכרמית לעין כרם
 - מערבה לכיוון וואדי האזבסטונים
 - מזרח לכיוון וואדי היובל
 - מזרחה לרחוב גולומב וממנו לפארק דניה
 - מדרום השכונה שטרן לפארק שטרן
 - מצפון השכונה שמריהו לזין ואפשטיין ליער ירושלים ולוואדי עין כרם.

עיקרי ההתנגדויות:

83. התכנית חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. מהמיפוי שנעשה על ידי יועצים של מהנדס העיר, כושר הנשיאה של המרחב מבחינה תחבורתית ומענים פורמטים חלקיים ל 8,000 יח"ד בלבד. בתהליך העבודה הנוכחי צפויות להיות מאושרות תוכניות המוסיפות כ-18,000 יחידות דיור בטווח הארוך. חריגת כושר הנשיאה תפגע ביכולת לתת מענה למטרות ההתחדשות העירונית.
- הוועדה המחוזית סופרת 5,550 יח"ד שאושרו במתווה של התחדשות עירונית. עם זאת, ספירה של כלל יחידות הדיור שהתווספו למרחב מראה שעד כה אושרו תוכניות המוסיפות 7,804 יח"ד למרחב. תחשיב יח"ד של הוועדה המחוזית מתייחסת רק לתוכניות של התחדשות עירונית ומתעלמת מתוכניות שאינן התחדשות עירונית הנשענות על אותו שלד ציבורי. מבדיקת העמותה מאז 2015 אושרו במרחב יובלים-גנים תוכניות המציעות תוספת של 7,804 יחידות דיור. -בנוסף לתוכניות אלה, הופקדו או אושרו 6,734 יח"ד במרחב הנשענות על השלד הציבורי של יובלים גנים. אלה תוכניות גם מחוץ לקו הכחול של התכנית.
- בנוסף, ישנם עוד כ-1,000 יח"ד שהועדה הכירה בחשיבות התחדשותם, ועם מכפיל 1:4 מדובר על תוספת תיאורטית של 4,000 יח"ד.
- לכן, בטווח הארוך יש פוטנציאל לתוספת 18,000 יח"ד הנשענות על השלד הציבורי במרחב.
84. התכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש.
85. לא הוצג מיפוי תשתיות חשמל, ביוב ומים, ולכן לא ברור האם ניתן לתת כושר נשיאה של תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז ומים) לאור תוספת יח"ד.
86. יש לתקן את מנגנון השלבויות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים.
87. מנגנון שלבויות הביצוע יתעדף מתחמים כתומים ואדומים כדי לא לפגוע במבנים ותושבים שהכי שזקוקים להתחדשות עירונית.
88. יש לבחון דרכים לצמצום עומסי יח"ד במרחב והגדלת כושר הנשיאה במרחב.
89. יש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.
90. אי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי, ויגרום ללחץ כבד לבניית שכונות חדשות על השטחים הפתוחים במקום לצופף את הערים פנימה.
91. הוועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל 5 שנים.
92. מימוש התכנית מ 2015 ל 2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. מדובר על 63.8% תכניות שנמצאות בשלב היתר או בקשה להיתר.
93. יש להבטיח את מימוש המענים ליחידות דיור בשלבים מתקדמים (שלבי היתר) כתנאי להוספת יח"ד נוספות ואת הצורך להעריך למתן מענים ליח"ד מאושרות כבר בטווח של 5-7 שנים.
94. הקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. סקירה של תוכניות בהן אושרו זכויות בנייה על בסיס בדיקה שמאית ונמצאות כעת בשיווק, מעידה על פער עצום בין המחיר למ"ר שהוגדר לצורך וידוא ההיתכנות הכלכלית והמחיר למ"ר המשווק בפועל. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות.
95. לאור תוספת נרחבת של יח"ד במרחב יש לבחון את מצב התשתיות בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים (רשות מקומית, תאגיד מים וביוב, רשות ניקוז, חברת חשמל) על מצב

התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב.

תחבורה:

96. לא הוצגו דרכים להגדיל את כושר השיאה התחבורתי ליותר מ 8,000 יח"ד.
97. לא שוריינו פוליגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. לכן, יש לבחון כבר כעת דרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב ולהקטנת עומס יח"ד על תשתית התחבורה כתנאי לאישור תוכניות נוספות ולשריין שטחים לצורך פיתוח מענים לטווח הארוך.
98. יש חוסר התאמה בין הביקושים לבין המענים בתחום המסחר והתעסוקה. כדי למנוע יוממות ומעמסה על התחבורה, יש ליצור תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (מפת קומפילציה) על מנת לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה ומוקדי השירות שיהווה תשריט מנחה לבחינת השימושים המוצעים בתוכניות השונות.
99. יש לערוך בדיקת רגישות של ההמלצות לעניין מימוש חלקי ולהציע מנגנונים ליצירת טיפול מתחמי, למשל באמצעות קביעת חובה להגיש תוכניות מתחמיות שיכסו את אורך הרחוב - ניתן לסמן על גבי התשריט אזורים בהם נדרש לקדם תוכנית הכוללת את כל המבנים לאורך הרחוב.
100. בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה ולא הוצגה תוכנית עבודה הכוללת לו"ז ביצוע ומקורות תקציביים. לכן, כתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב יש להציג תוכנית עבודה עם לו"ז ומקורות תקציביים. בבדיקת תנאי סף לתוכניות חדשות יש לבחון את ההתקדמות בתוכנית העבודה כתנאי לאישור להפקדה ולהטמיע התניות על תוכנית זו בהוראות של תוכניות שטרם אושרו.
101. ההמלצות של צוות אב לתחבורה לחומש 3-4 כולל שינויים הדורשים הסדרה סטטוטורית, אולם לא ברור היכן הנחיות אלה מעוגנים במסמכים מנחים ולא ברור היחס שלהם להנחיות המופיעות במסמכים אחרים כמו שלד נופי. לכן, יש לעגן על גבי תשריט את כל ההמלצות התכנוניות, ובמיוחד ההמלצות אליהן מתכוונים בסעיף 18 בהחלטה מיום 18.3.24. יש לאשרר תשריט זה כחלק ממסמכי תוכנית האב, ולהנגיש אותו לציבור.

חינוך:

102. הועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י.
103. הנתונים לתוספת ביקוש לכיתות מתעלמים מהדירות שקיבלו היתר בתוכנית הדסה הקטנה שיצטרכו כיתות. מדובר ב- 540 יח"ד תוספתיות, קרי לפחות 9 כיתות. סה"כ יש 2,300 יחידות דיור תוספתיות שכבר בהליכי היתר. משמע, שיש צורך בתוספת של כ- 40 כיתות יסודי עד 2028 כשאינן צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח ההעדר של כיתות אירוח.
104. ישנה אי בהירות כמה כיתות יסודי יהיו מוכנות לאיכלוס עד סוף חומש 1. בטבלה אחרת, מצוין כי בחומש 1 יתווספו 42 כיתות. יש סתירה בין שלושת הטבלאות השונות שפורסמו לגבי מספרי כיתות. לכן, לא הוצגה יכולת לתת מענה מתוזמן לצורך בכיתות יסודי.
105. יש לתקן את מנגנון השלביות על מנת לוודא הלימה בין יח"ד למענים הציבוריים.
106. איתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש.
107. מענה האיתורים התיאורטי נותן מענה בחומש 1 ל 4,000 יח"ד ובחומש 2 ל 4,000 יח"ד. אין מענה איתורים תיאורטיים לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. לכן, יש לוודא אישור תב"עות לבתי ספר כתנאי לאישור יחידות דיור נוספות ברמת תב"ע.
108. אין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. יח"ד שיתווספו בחומש 1 הן בקרית יובל דרום אך באזור רק

הוגשו 24 כיתות בבי"ס ב"אסבסטונים" שכחלק גדול ממנו ישמש לאירוח כיתות אגרון ותל"י. לכן, יש לעדכן את מנגנון השלבויות כך שיכלול מרכיב מרחבי הבדוק את התאמת המענים הציבוריים המוצעים במיקום התואם את יחידות הדיור.

109. על פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. בסעיף 10 להחלטה מה 26.12.22 נקבע שיתאפשר לתת מענה במרחב הסמוך אך יש להציג אותו טרם מתן תוקף. למרות החלטה זו, לא נשלחו חומרי הרקע לדיון ב 18.3.24. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים לכיתות על יסודי בהתאם למדריך ההקצאות. במידה ומבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל הביקושים וכלל המענים לכיתות על יסודי ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתאם לכלל תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

110. בחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמטי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. לכן, יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים הנדרשים לחינוך מיוחד בהתאם למדריך ההקצאות. ככל שמבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל ביקושים וכלל המענים לכיתות חינוך מיוחד ברמה העירונית במצב הקיים ובמצב העירוני העתידי בהתחשב בכלל תוכניות הבינוי המאושרות, המופקדות ושהפקדתן אושרה. כל זאת בחלוקה לזרמי החינוך השונים.

111. לא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים (3 דונם לתחנת משטרה בינונית, 2.5 דונם לתחנה גדולה של מגן דוד אדום, 5 דונם לתחנה גדולה של כיבוי אש).

112. לא הוצגו איתורים עבור שימושי ספורט הדורשים שטח פתוח נרחב (כ-20 דונם עבור 2 מגרשי כדורגל וכ-8.4 דונם עבור מקבצי טניס).

113. יש להציג איתורים עבור מבני חירום (משטרה, מד"א וכיבוי אש) ולמתקני ספורט ולסמן אותם בתשריט תוכנית האב כתנאי לתוספת יחידות דיור. ככל ששטחים אלו יסומנו על שטחים ביעוד שצ"פים, יש לגרוע אותם ממצבת השצ"פים העירוניים וממילא שלא יוכלו להיחשב כשצ"פ סף בית על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

114. כתנאי לאישור תוכניות נוספות יש לקדם מהלכים שיגדילו את כושר הנשיאה של המרחב מבלי להעמיס עליו יח"ד נוספות. יש לבחון מחדש את התשריט המנחה של תוכנית האב (תשריט שלד נופי) ולבחון מחדש שטחים חומים וירוקים שנגרעו ממנו ושהשכונה זקוקה להם עבור בתי ספר על יסודיים ושירותי חירום קריטיים.

115. יש לבחון מחדש את ההעדפה של פינוי-בינוי על פני מנגנוני התחדשות עירונית רכים יותר. שצ"פים:

116. ללא אימוץ מלא של יועץ הנוף, ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות.

117. ישנה בעיה בהצגת המידע הנכון לגבי שצ"פים בשטח. יש להציג חישוב מעודכן של שצ"פ סף בית בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות.

118. יש להציג את המידע בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים כדי שיהיה ניתן לבחון באופן ממש

119. התקיימות שצ"פ סף בית מינימלי במצב הקיים. נדרש לוודא שניתן לספק מענה שצ"פ לנפש בהתאם למדריך ההקצאות כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות. ככל שימצא שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ סף בית, יש להראות מדיניות מאושרת כוללת ביחס למתחמי התחדשות עירונית בהתאם להנחיות מדריך ההקצאות.

120. יש להציג רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל הצגת 2 מ"ר לנפש של שצ"פ עירוני, שאמור לתת מענה ברמת השכונה. ככל שלא ניתן לעמוד במכסה של שצ"פ עירוני יש להראות מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח בירושלים ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר במתחמים סמוכים תחת המגבלות המצויינות במדריך ההקצאות.
121. הנחות העבודה לא תואמות את המדריך להקצאת צרכי ציבור. לדוגמא שולבו ייעודים קרקע כגון: רחבה, שדירה, טיילת, תרש"צ, זכות דרך, שצ"פ עירוניים וכלל עירוניים, חושבו תאי שטח קטנים. יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.
122. התכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב. ככל שבוחרים להתייחס לשטחים אלו כמענה שכונתי, יש לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו.
123. יש חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים מחוץ לגבולות תכנית האב.
124. יש להבהיר כיצד נערכו החישובים של השצ"פים.
125. השטחים שנספרו בקרית יובל מערב ונמצאים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואינם נגישים
- השכונה ללא אמצעים מכאניים. יש לדרוש מעיריית ירושלים להציג תוכנית עבודה עם לוח ותקצוב של השטחים הפתוחים ושל האמצעים הנדרשים להנגשתם. בנוסף, יש לקבל בטוחות מהגורם האחראי להפעלת האמצעים המכניים (שככל שנדרשים) בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים באופן שיתאים לכל תושבי המרחב. לחלופין, יש לגרוע שטחים אלו מהחישוב של שצ"פ סף בית
126. לא הוצג בפני הוועדה לוח"ז ביצוע להמלצות אלו ולא הוצגו מקורות תקציביים למימוש תנאי למתן תוקף של תוכניות נוספות, וקל וחומר אישור תוכניות נוספות, יהיה להציג את תוכנית העבודה הכוללת לוח"ז לביצוע ותקצוב.
127. לכל אזור שירות ניתנו המלצות לתכנון הכוללות טיפול בשטחים שהייעוד שלהם איננו תואם ושאת חלקם נדרש להסדיר סטטוטורית. בפני הוועדה לא הוצגה התקדמות בהסדרה הסטטוטורית הנדרשת (לא הוצגה רשימת תבע"ות) ולא ברור כיצד מעוגנות ההמלצות במסמכים המנחים את הוועדה. יש להוסיף את יישום תוכנית העבודה להשמשה והסדרה של שצ"פים למנגנון השלביות באופן מחייב. יש לעדכן את מסמכי תוכנית האב ולסמן על תשריט את השצ"פים המיועדים שדורשים הסדרה.
- תוכנית האב – "מסמך אחוד"
128. במסמך עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסרים ההחלטות הקודמות שלא הוטמעו כמו הנחיות במסמכי תכנית האב שכולל היקף ואופי הצפיפות, תכנית בינוי, אופי בינוי, גובה קומות ועוד. בנוסף, המסמך לא כולל תעדוף תכניות התחדשות עירונית על פני תכניות על ציר הרק"ל.
129. במסמך אין התייחסות לחריגות מההנחיות המופיעות בתוכנית האב באישור תוכניות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית למרות שלאחרונה אושרו שתי תכניות עם אחוזי בניה גובהים יותר.
130. המסמך לא כולל הנחיות לשצ"פים בהפרשות בתוכניות נקודתיות – תוך התייחסות לגודל, למיקום ולמאפייני איכות נוספים. הנחיות שכאלה צריכות להיגזר מהמלצות היועצים שהכינו את מסמך השצ"פים.
131. מקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי. נדרש לעגן את ההמלצות התכנוניות (ובמיוחד את אלו הדורשות הסדרה סטטוטורית) במסמכים מעודכנים של תוכנית האב הגברת השקיפות והוודאות.

132. יש לעגן את כלל מסמכי ההמלצות בנושאי תחבורה כחלק ממסמכי תוכנית האב שכן מדובר בהנחיות מחייבות לתוכניות חדשות במרחב וכן לביצוע תוכניות. יש להטמיע את סעיף 18 להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו.
133. יש לעדכן את מסמכי התוכנית, הצגתם לציבור, ואישור העדכון בתהליך דומה לזה שנעשה באימוץ התוכנית. יש לבחון את כל ההמלצות (לבדוק ישימות וסתירות), לעגן אותן על גבי תשריט ברור של השלד הציבורי. נדרש להציג שכבות שונות המתכנסות יחדיו לתשריט אחד ברור וכולל (מפת קומפילציה). עד שלא יבוצע עדכון שכזה, ועדת המשנה נדרשת לאשר אך ורק תוכניות העונות על מסמכי תוכנית האב המקוריים כלשונם. יש לדון בתוכניות החורגות מההנחיות המופיעות במסמכי התוכנית במליאת הוועדה המחוזית - שרק היא המוסמכת לקבוע מדיניות.
- מנגנון שלביות ביצוע:
134. מנגנון שלביות הביצוע הקיים איננו מוודא את התזמון של מימוש השלד הציבורי כיוון שהוא מתעלם מחוסרים קיימים ומחוסרים שנוצרו בשל תוכניות שאושרו במסגרת תוכנית האב מאז אישורה במרץ 2015. בנוסף, המנגנון מתעלם מההתאמה המרחבית בין מיקום החוסרים במענים הציבוריים למיקום המענים להם.
135. הוצג מצג שווא שהיתרי בנייה נותנים מענה מעל ומעבר (שכן לכאורה מדובר למענים של מעל 1,000 יחידות דיור) זאת, חרף העובדה שהן לא נותנות מענה אפילו ל- 1,700 יח"ד תוספתיות בשלבי היתר, קל וחומר שאין מענה ליח"ד תוספתיות מאושרות אחרות.
136. מנגנון השלביות קובע כי הצגת המענים הוא תנאי למתן תוקף לתוכניות התחדשות עירונית. מדובר בשלב מאוחר בהליך התכנוני. הצגת היתרים לשימושים הציבוריים הנדרשים לשם עמידה בצרכים הפרוגרמטיים צריכה להיות תנאי להפקדה להתנגדויות.
137. נציין כי בהחלטה מיום 26.12.2022 נקבעו תנאים למתן תוקף. תנאים אלו לא מופיעים בהחלטות לאשר תוכניות ספציפיות. לטעמנו יש בכך פגם וכן כלל לא ברור שניתן להתנות באופן זה את מתן התוקף של תוכניות. ככל שסבורה הוועדה אחרת, נבקש חוות דעת בכתב של היועצת המשפטית.
138. יש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:
139. יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
140. דיון המעקב צריך להיות פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
141. על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
142. מתכנן המחוז צריך לבצע מעקב רציף על ההתקדמות הסטטוטורית של השינויים במרחב – כלל יחידות הדיור המאושרות בתב"עות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים נוספים הנדרשים והסדרה סטטוטורית של השטחים למבני ציבור. מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
143. יש להוסיף מנגנון בקרה דינאמי ושקוף, באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור. מנגנון זה חיוני כדי שבעלי בתים יוכלו לקבל החלטות מושכל על חתימת חוזים מול יזמים בהליכי התחדשות עירונית ושמתנגדים יוכלו להגיש התנגדות המבוססת על נתוני אמת. חשוב מכך, המנגנון יאפשר לוועדות המשנה של הוועדה המחוזית לקבל החלטות מבוססות נתונים לאורך כל ההליך התכנוני כולל התנגדויות.

144. יש לוודא שבמסגרת מנגנוני המעקב מבוצעת ספירה של כל המרכיבים באופן מותאם ועל בסיס פרדיגמה אחידה.
145. נדרש להציג רשימה של היתרים מאושרים לכל המענים הפרוגרמטיים שנותרים מענה לכל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר (בכל האפיקים – ולא רק התחדשות עירונית) ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. בחינת המענה תתחשב במיקומים.
146. יש להראות ייעודי קרקע מאושרים של שצ"פ סף בית שזוהה כשצ"פ שימושי, בהיקף של 3 מ"ר לנפש עבור כל יחידות הדיור הקיימות, יחידות הדיור שקיבלו היתר ויחידות הדיור שמבקשים לתת להן תוקף. נוסף על כך, יש להציג תוכניות מאושרות לפיתוח שטחים אלו, לרבות לוו"ז ומקורות תקציביים.
147. יש להציג מנגנון עדכון דינמי שעל חשיבותו הצביעה הוועדה המחוזית בהחלטתה.
148. יש להציג את הנחיות מהנדס העיר לאימוץ ההמלצות לשינוי בתוכניות בשלב ההיתר בהתאם להנחיות צוות תחבורה.
149. הצגת תוכנית עבודה וסדר עדיפויות לקידום שדרוג הרחובות ותוספת מעברים ואמצעים מכניים ציבוריים.
150. אישור תב"ע הקו הסגול והצגת תוכניות ביצוע מאושרות. בתוכניות שאינן התחדשות עירונית נדרשת גם הנחת מסילות הרכבת הקלה של הקו הסגול בין צומת אורה למלחה.
151. יש להציג את מסקנות הצוות בעניין תעסוקה ומסחר.
152. אישור של תוכניות חדשות בהתחדשות עירונית, צריכות לעמוד במספר דרישות:
153. יש להגדיר "תרומה משמעותית למרחב הציבורי" שיש בה להצדיק חריגה ממגבלות גובה ולהציג מגבלת גובה בהינתן תרומה משמעותית. נדגיש שהגדרה שכזו צריכה לכלול פרמטרים מדידים. לחלופין - יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה שכן היא איננה תרומה משמעותית דיה.
154. יש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכנית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית.
155. יש לקבוע מפורשות שיספרו ויוצגו כלל תוספות יחידות הדיור במרחב.
156. בנושא התחבורה יש לבחור מבין שלושת החלופות הבאות בכדי לאשר יח"ד נוספות: א. לקבל אישור מצוות תוכנית אב לתחבורה על סיום ביצוע בפועל של הקו הסגול ועל תוכניות לביצוע מטר. במידה ומחליטים להסתמך על מטר, נדרש לכל הפחות שריון סטטוטורי של פוליגונים לכניסות ויציאות לתחנות מטר והוספת אישור תכניות לביצוע מטר כתנאי למתן תוקף. ב. להפחית את עומס יח"ד באזור הנשענות על התשתית התחבורתית של השכונה, בדגש על מתע"ן (כמו ביטול של תכניות שאינן התחדשות עירונית). ג. להגדיל את כושר הנשיאה של האזור על ידי שחרור שטחים ציבוריים הצמודים לגבולות התוכנית כדי להפחית יוממות ועל ידי האצת פרויקטים שמגדילים את כושר הנשיאה.
157. יש להבטיח שיש מענה בהיתרים לכל יחידות הדיור בתוכניות שבתוקף ולהבטיח מענה בתב"עות מאושרות למבני ציבור ולשצ"פ סף בית עבור כל התוכניות שאושרו ועבור התוכנית שמבקשים לאשר.
158. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא יישום המענים לפי המפתח הפרוגרמטי. האישור יינתן על ידי מהנדס העיר בצירוף רשימת ההיתרים המאושרים. יש להוסיף להוראות של תוכניות חדשות שתנאי להיתר בנייה הוא הצגת תוכניות ביצוע מאושרות לפיתוח שטחים פתוחים אלו לרבות לוו"ז ומקורות תקציביים. יש להוסיף להוראות תוכניות חדשות

- שתנאי לאכלוס הוא השלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני החינוך הנמצאים בסמיכות ליח"ד ובתוך מתן מענה פרוגרמתי ליח"ד אלו לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
159. תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן בהתחדשות עירונית (מתחמים שסומנו בתוכנית האב כ"כחולים", "אפורים" או "לא לציפוף"):
160. מבני ציבור ושצ"פים: ביצוע מלא של השלד הציבורי שנדרש לתמיכה בהתחדשות עירונית
161. תחבורה: ביצוע מלא של הקו הסגול וביצוע מלא של מטר.
162. תשתיות: קביעת הנחיות לבחינה ההשפעה המצטברת של תוכניות במרחב על תשתיות.
163. לקבוע תנאים להוספת יח"ד באופן שיבטיח תמיכה בהתחדשות עירונית במתחמים כתומים ואדומים.
164. תנאים פרטניים: היתרים מאושרים או לכל הפחות תב"עות מאושרות להבטחת המענים הציבוריים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת. וקביעת שלביות ביצוע בהוראות התוכנית כדי להבטיח מענים ציבוריים

המלצת מהנדס העיר

להמליץ למחוזית לאשר

11. מאז שנת 2009, מקדמת עיריית ירושלים את תוכנית האב יובלים גנים המתייחסת לרובע יובלים- גנים שבדרום- מערב ירושלים וכוללת את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה ובשטח כולל של 6,400 דונם (להלן: "תכנית האב").
12. מטרת התכנית הינה יצירת רובע עירוני, לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית, רובע המהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, בהציעו מגוון אפשרויות מגורים, איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים, מרחב ציבורי נגיש ומטופח ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה.
13. תכנית האב חלקה את כלל השטח לאחד עשר מתחמים: מתחם וולטה-אורוגואי-גואטמלה; מתחם בוליביה-הציונות-שטרן מבני הגשר; מתחם גולומב-בוליביה-שטרן סביב ההיכל; מתחם שיכוני עולים מתחם המרכז המסחרי-טהון-הדסה הקטנה; מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם; מתחם טבעת בורוכוב-רבינוביץ-זנגוויל; מתחם סאלד-איסלנד-דהומיי-מקסיקו; מתחם עיר גנים-הנרד; מתחם הנורית-קוסטה ריקה; מתחם הסיפן-האביבית.
14. כמו כן, תכנית האב כוללת בחינה מעמיקה של כל היבטי התכנון, תוך שיתוף הציבור ותוך הטמעת עמדת המנהל הקהילתי בעקרונותיה. באמצעות מיפוי ותיעוד מדוקדק קובעת התוכנית מאפיינים והנחיות בינוי לאזורים השונים בתחום התוכנית.

15. לצד זאת, תכנית האב מתווה מענה לצורך עירוני של בניה למגורים תוך שמירה על ערכי נופ המיוחדים לאזור, טיפול במרקמי המגורים השונים על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם, ויצירת מגורים ברמה גבוהה. תכנית האב מגבשת המלצות לעיצוב המרחב הציבורי תוך התייחסות למוסדות ציבור, לשטחים מגוונים ולמערכת הדרכים.
 16. תכנית האב מתמקדת בתכנון המפורט לשטח של כ-3,400 דונם הכולל את שכונת קריית מנחם, עיר גנים וקרית היובל, המיועד כאזור להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית מתאר 2000.
 17. בשנים האחרונות נערך תהליך משמעותי ויסודי בשיתוף של מחלקות העיריה ויועצים נוספים במטרה לתת מענה לנושאים הקשורים לפיתוח השכונה בהיבטים רבים.
 18. התוצאה של התהליך שהובל על ידי מהנדס העיר הוא מסמך מפורט המתייחס לכלל הנושאים ובסופו טבלה מרכזת של כול הפרויקטים שיש לבצע בשכונה על פי חלוקה ללוחות זמניים.
 19. שלד ציבורי ושטחים ציבוריים
- יא. בשנה האחרונה בוצעה עבודה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ביובלים גנים. מהות עבודה זו, מתייחסת ונותנת מענה לכל הטענות בעניין זה - עבודה זו הוצגה בישיבה האחרונה בוועדה המחוזית על ידי משרד אר(א) אדריכלים. יודגש כי המצגת נשלחה/פורסמה לעיון הציבור, ובישיבה עצמה, בעלי העניין אף התייחסו לחומרים במצגת זו. נציין כי העבודה שנעשתה כוללת התייחסות למעברים ציבוריים, שטחים פתוחים בתכנית התחדשות עירונית, שטחים "חומים" ושטחים ציבוריים פתוחים סטטוטוריים. עוד נציין כי בהתייחסות לשביל הרכסים, שביל זה נמצא בימים אלה בקידום לתכנון מפורט וביצוע. כמו כן, בישיבה הוצגו מספר פארקים שביצועם הסתיים בשנה האחרונה, כגון: פארק האסבסטונים, פארק הרוגם, ו"השביל הצהוב".
- יב. קביעת המענים לצרכי ציבור מתבססת בין השאר, על תהליכים סטטוטוריים הנדרשים למימוש השטחים, ובהתאם לעיתוי המועד החזוי בו ידרשו. נלקח בחשבון לוחות הזמנים להסדרות סטטוטוריות בהתייחס לשני החומשים הקרובים.
- יג. כל הפרויקטים מקודמים בשאיפה לניצול מיטבי ומקסימלי של השטח הציבורי, תוך מענה ראוי ואיכותי. הוצגו בוועדה האחרונה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אשר עתידים לתת מענה לתוספת יח"ד בשני החומשים הקרובים. נספח פרוגרמתי, המשקף את ההיצע והביקוש לצרכי הציבור הוצג גם כן.
- יד. תכנית העבודה הינה המסמך הקובע את סדרי העדיפויות למימוש. תכנית זו מתבססת על הערכת הביקושים לאור תוספת יח"ד הצפויה, הפיזור הגיאוגרפי, וכן על

זמינות תכנונית. המענים הוצגו בהתאם לפיזור הגאוגרפי ולהתקדמות יח"ד בכל אזור.

טו. ביחס לשטחים מארחים לתהליכי פינוי בינוי בשטחים החומים-. בכל פרויקט מוגדרת שלביות ביצוע, כולל בינוי פינוי של השטחים הציבוריים בכדי ליעל את השימוש בהם, כך שלא בכל פרויקט נדרש לאתר מיקום מארח. בכל מקרה, במסגרת המענה לצרכי הציבור, מקודמים גם מיקומים מארחים, כמו בית הספר המתוכנן ברחוב רינגלבלום (סמוך לפארק האסבסטונים).

טז. הנחת העבודה היא שיש לתת מענה עבור כיתות בית ספר יסודי במרחב הקרוב לשכונה, וכיתות על יסודי יינתנו כמענה שכונתי, רובעי, וכלל עירוני. בהתאם להתקדמות בניית יח"ד יפרסו בתי הספר במרחב, כאשר המענה הסופי הינו בית ספר לכל תת אזור.

יז. כמדיניות עירונית, לא מקודמות תכניות הגורעות משטח ציבורי עבור מגורים. להפך, במרבית התוכניות אנו מייצרים תוספת שטחים מבונים ושטחי קרקע ציבוריים.

יח. לגבי היקף צרכי הציבור לטווח הארוך- נושא ההתחדשות העירונית, הינו נושא רחב ומורכב, שמדינת ישראל עדיין לומדת כיצד להתמודד עימו. אנו סבורים כי מעקב וניטור שוטף, יוכלו לתת התראה בפרק זמן סביר כדי שנוכל להיערך תכנונית למצבים עתידיים. לרבות באמצעות פתרונות יצירתיים וחדשניים. בבחינה הנוכחית אנו מציגים מענה לכ 8000 יח"ד נוספת כאשר הליך הבקרה והניטור יוגדר לפחות אחת לשנה, בכדי לוודא מעקב ובקרה בזמן אמת.

יט. בישיבה הוצגה עבודה מפורטת המתייחסת לכל השטחים הפתוחים במרחב יובלים גנים.

כ. בנוסף סקר המדרכות הושלם. הסקר בוצע במהלך שנת 2023 וממצאיו שימשו את צוות המתכננים לצורך גיבוש חתכי רחוב ופתרונות המתייחסים לאתגרי המצב הקיים. הניתוח השכונתי שנעשה כלל התייחסות מקיפה לסוגיית החניה. יש לציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית נותנים פתרון לצרכי החניה שלהם בתוך המגרש. החניה בתוך המגרש יוצרת מצב אופטימלי המאפשר הקצאת שטח זכות הדרך לאלמנטים נוספים כשבילי אופניים, הצללה ומדרכות נאותות. ככלל, הגישה התכנונית העומדת בבסיס הניתוח התחבורתי היא כי התעדוף הוא לצרכי הניידות הרכה, פתרונות החניה הניתנים במסגרת חתך הרחוב משקפים מדיניות זו.

20. תחבורה

ד. נכון למרץ 2024 נבחר זוכה במכרז לביצוע מערך הקווים הכולל את הקו הכחול,

התכלת והסגול של הרק"ל. הקו האדום הנותן מענה לחלק נרחב של השכונה צפוי לפעול כבר בשנה הקרובה כולל הגעה לבית החולים הדסה, התב"ע של הקו הסגול מצויה בתהליכי אישור סופיים.

ה. לוועדה המחוזית הוצגו בדיקות מפורטות שניתחו את כלל מתחמי התכנון במרחב יובלים גנים. לכל אחת מן השכונות הוכן תשריט מפורט המציג את ההמלצות וכן מצגת מפורטת המנתחת את הרגע להצעת הפרויקטים וחתכי הרחוב המומלצים.

ו. מטרת התכנית האסטרטגית היא זיהוי צרכי הניידות ברמה השכונתית ויצירת שלד תחבורתי המאפשר ניידות מיטבית באמצעי הניידות ברי הקיימא: תח"צ, הליכה ורכיבה. התכנית מציגה חתכים טיפוסיים עקרוניים לרחובות.

התייחסויות להתנגדויות פרטניות שהוגשו במסגרת הפרסום :

66. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שבאישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים.**
עיריית ירושלים מבינה את החשיבות של ביצוע התחדשות עירונית במתחמים אדומים הכוללים מבנים במצב ירוד, ומנסה ככל הניתן לקדם ולתעדף תכניות במתחמים אלה, יש לציין כי ברוב המתחמים האדומים כבר מקודמות או אושרו תכניות בשנים האחרונות ורוב המתחמים כבר מטופלים.

לא ניתן לעצור קידום של תכניות על מתחמים כתומים שהם רוב השטחים בשכונה המאפשרים פינוי בינוי גם מכיוון שגם בניינים אלה ראויים לפינוי בינוי וגם מכיוון שבמסגרת תכניות אלה יש אפשרות טובה יותר לייצר שטחים משמעותיים לצורכי ציבור הן בשטח קרקע והן בשטחים מבונים בתוך הפרויקטים וזאת לא ניתן לייצר במתחמים אדומים.

67. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).

68. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לוי, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש בממוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.

69. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים"), וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.

70. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי**

בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב. – התכניות מקודמות בהתאם לכללי התכנון והשמאות כדי לאפשר בהם את ההתחדשות העירונית, והמעקב הכללי על יחידות הדיור וההתניה של ביצוע הפרוייקטים הציבורים נותן לכך מענה.

71. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקחת המלצות מצוות הפרוייקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת לו תוקף סטטוטורי. מסמך ההמלצות הסופי של מהנדס העיר בעקבות העבודה שנעשתה יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות לביצוע לאגפים העירוניים. הטבלה המרכזת של כל הפרוייקטים מצורפת להחלטה זו.

מימוש הטבלה יותאם למימוש בפועל של יחידות דיור בשכונה ותפקידו של מהנדס העיר לתת פתרונות חליפים ושונים ככול וידרש.

72. לקבל את ההתנגדות לכך שעבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרוייקטור, יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן. כאמור טבלת הפרוייקטים מצורפת להחלטה ובמסגרת המעקב אחרי ביצוע הפרוייקטים והעדכונים השוטפים לוועדה המחוזית הם יוצגו ועל בסיסם יאושרו התכניות בהתאם להחלטות הוועדה.

73. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד ולכן אין לאשר מעבר לכך יח"ד. בהתאם למצגת מהדיון ב 18.3.24, צוות אב לתחבורה קבע ש" פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". קידום תכניות מעבר לקיבולת יבחנו תחבורתית במסגרת העדכונים והמעקב לחומשים הבאים.

74. לדחות את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב, לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור, לאפשר לציבור להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. עבודת היועצים נעשתה בשיתוף מלא של המנהלים הקהילתיים, המתכנן האורבני וחברי הוועדה הפיזית, תגובותיהם נלקחו בחשבון לאורך כל תהליך כתיבת מסמכי תכנית האב. תגובות נוספות לתכנית האב נעשות כחלק מתהליך ההתנגדויות, כאשר התנגדויות שיתקבלו על ידי הוועדות יותקנו בהתאם במסמכי האב.

75. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שהתכנית האב חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב. כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרוייקטורים שעבדו יחד עם גורמי העירייה, לבחינת דרכים להגדלת כושר הנשיאה ויצירת מענים ציבורים במרחב. בנוסף, נעשה מעקב, ניהול ובקרה מתמיד אחרי אישור התכניות ובשלב ההתרים. מעקב זה מוודא שינתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.

76. לקבל את ההתנגדות לכך שיש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע ויתבצע בעתיד, באופן שוטף מעקב הכולל ניטור ובקרה, אשר יוצג בפני מהנדס העיר, וועדות התכנון, וכך יוכל לשקף לציבור את קצב ההתקדמות.

77. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש. במסגרת העבודה שהוצגה לוועדה, במסגרת העבודה נסקרו כל השטחים הירוקים באזור יובלים גנים, לרבות שטחים בגבולות המתחם (עין לבן, יער עין כרם) והוצעו רעיונות איך להנגיש ולפתחם לטובת הציבור. לפי תוצאות העבודה השצ"פ לנפש לחומש הראשון הוא 2.17 נמוך מהתקן של 3 מ"ר במרקם בנוי, אבל בחומש השני שצ"פ לנפש יהיה 3.95 מ"ר ועם התקדמות החומשים מ"ר שצ"פ לנפש ימשיך לעלות עד ל 4.09 מ"ר לנפש.

78. לדחות את ההתנגדות לכך שחישוב צרכי ציבור בתכנית האב בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. בהתאם למידע שהוצע בדיון 18.3.24, משק בית ממוצע הוגדר לפי 3.5. ניתן לראות פירוט לכך בשקופית 7 במצגת.

79. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לתקן את מנגנון השלביות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים. מנגנון שלביות הביצוע יתעדכן על ידי אגף פיתוח אסטרטגי ואגף מבני ציבור בהתאם להתקדמות התכניות.

80. לקבל את ההתנגדות לכך שאי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי. כדי למנוע זאת, בהוראות התכנית יש סעיף פקיעת תוקף לתכניות אשר יוודא שאם תכנית לא יוצאת לפעול ניתן לקדם תוכנית חלופית בשטח, אשר ישתלבו בתכנון המרחבי המקודם.

81. לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל 5 שנים. בדיון בחודש 18.3.24 הוצגה מצגת אשר המציינת מענים לצרכי ציבור לשני החומשים הקרבים ובהמשך יוצגו המענים לחומשים הבאים וליחידות הדיור לטווח ארוך יותר.

82. לדחות את ההתנגדות לכך שמימוש התכניות מ 2015 ל 2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה.

83. לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י. מקודמת תב"ע להקמת בית ספר ברחוב רינגלבלום (בסמוך לפארק האסבסטונים). בית ספר זה יהווה בית ספר מארח לטובת בתי הספר שיעברו רה-תכנון, בניהם אגרון ותל"י. כמו גם בתי ספר נוספים שנמצאים בהליכי תכנון.

84. לדחות את ההתנגדות לכך שאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח העדר של כיתות אירוח. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע באופן שוטף מעקב, ניטור ובקרה. בימים אלה מקודמות תבע"ות המגדילות את היצע כיתות הלימוד הקיימות.

85. לדחות את ההתנגדות לכך שאיתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש. לכל שטח חום נלקח אדריכל שמבצע בדיקת היתכנות ראשונית ופרוגרמה למגרש חום ובודק את יכולת המימוש של השטח והמידע מתעדכן בהתאם. ומוגשות תכניות לוועדות בהתאם.

86. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שמענה האיתורים התיאורטי אינו נותן מענה לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. ישנם רעיונות עתידיים לחומשים העתידיים שהחלו בדיקה ראשונית והם אמורים לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

87. לקבל את ההתנגדות לכך שאין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. המענים הציבוריים אינם אופטימליים ביחס למיקום הגאוגרפי לאור היצע המגרשים הקיים כיום בזמן ההתחדשות

העירונית. עיריית ירושלים משתדלת לתת מענה מקומי של מעונות יום וגני ילדים, וכיתות יסודי בשכונה הקרובה. כיתות על יסודי יינתנו במסגרת כלל עירונית, כפי שמקובל. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מה- 18.3.24 פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך.

88. לדחות את ההתנגדות לכך שעל פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. מענה עבור הכיתות יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית בבית ספר זיו, בויאר, מינקוף, וכיו"ב. מנח"י אחראית על טיפול בנושא.

89. לקבל את ההתנגדות לכך שבחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמתי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. כיתות לימוד לחינוך מיוחד ניתן במענה כלל עירוני, וכמעט בכל שכונה קיים בית ספר לחינוך מיוחד או בית ספר יסודי המשלב חינוך מיוחד. היום מקודמות תבע"ות להוספת חינוך מיוחד במרחב יובלים גנים.

90. לקבל את ההתנגדות לכך שלא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים. מענה לכיבוי אש אותר ונבנה בצומת אורה. והוצעו כמה איתורים למשטרה שכעת בבחינה. מדיניות תכנון בוחנת איתור שטח למד"א.

91. לקבל את ההתנגדות לכך שלא שוריינו פוליוגונים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. צוות אב לתחבורה יבחן פוליוגונים מתאימים לכניסות ויציאות של המטרו המשתלבים עם התכנון המקודם.

92. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שללא אימוץ מלא של יועץ הנוף ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדרך ההקצאות. ככל הניתן יאומצו המלצות המשימות לביצוע ובתכניות חדשות יעשה מאמץ לתת מענה בהתאם לשטחים ציבורים – חומים או ירוקים ..

93. לדחות את ההתנגדות לכך שישנה בעיה בהצגת המידע של שצ"פים, ויש להציג את אופן חישוב השצ"פים ולוודא שהם בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות, זכות דרך, תאי שטח קטנים. השצ"פים חושבו בהתאם להנחות עבודה שנקבעו כשצ"פ אפקטיבי. כחלק מחישוב השצ"פים, לא חושבו כל המדרכות, כל זכות דרך ותאי שטח קטנים, אלא רק אלה שיש בהם פוטנציאל אמיתי לשמש כשטח פתוח יעיל ושמיש.

94. לקבל את ההתנגדות לכך שבפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת, בדגש על יח"ד. יש להוסיף מידע זה.

95. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שנדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, או על החזון שיובלים מציעה. - החזון של תכנית האב הוגדר בתחילת העבודה :

יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית, שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.

ניתן בהחלט להוסיף לכך את החזון שהוצג בהתנגדות :

מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה

איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."

96. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור. ככלל, עיריית ירושלים מנסה להימנע משינוי ייעוד קרקע של שטחים פתוחים ומבנה ציבור, לאור הבנת חשיבות שטחים אלה ותפקודם במצב הקיים, המקרים היחידים בהם תמכה העירייה הם של שטחים ציבורים בבעלות פרטית כגון תכנית כרמית שבמסגרתם הוצעה הפקעה משמעותית לצורכי ציבור של מעל 70 אחוז משטח התכנית.
97. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להציג את המידע על השצ"פים בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים וכן רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל שצ"פ עירוני ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר. – טבלת המשימות נותנת מענה לכך..
98. לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה. כחלק מהעבודה נעשתה חשיבה מקיפה של כלל השכונה, והקישוריות של שלושת חלקי השכונה זה לזה והשירותים שבהם.
99. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שחלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם: שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה. יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב. – התוצר הסופי מעוגן במסגרת טבלת המשימות המצורפת להחלטה זו
100. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות. עבודת המיפוי הוויזואלי נמצאת כיום בתהליך עבודה.
101. לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום. העבודה התמקדה בחינוך ומציאת הפרשות קרקע עבורם. שטחים עבור שאר הנושאים יינתנו כהפרשה מבונה, תוך עבודה מעמיקה ובשיתוף האגפים הרלוונטיים בעירייה.
102. לקבל את ההתנגדות לכך שבקריית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי. המענה יינתן במסגרת תוכניות עתידיות להתחדשות עירונית
103. לקבל את ההתנגדות לכך שבמתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים. – החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות שפוסמה לאחרונה נתנה לכך מענה.
104. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שיש צורך בבית ספר על יסודי בקריית יובל, בעדיפות לבית ספר טכנולוגי ובית ספר בתחום האומנות. מתוכנן בית ספר על יסודי באגרון. סוג בית הספר נקבע מול העירייה ובהתאם לצרכים.
105. לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה. אגף תרבות הממונה על התחום עובד על הנושא.
106. לקבל את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער

ומבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו. האגפים הרלוונטיים בעירייה ישמחו לשבת על העבודה שנעשתה ולבחון דרכים לקדם את הנושא.

107. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב. מנהל תרבות בעבודה על הנושא.**

108. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים. מנהל קהילה בעבודה על הנושא.**

109. **לדחות את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים. מרפאות נמצאות בשטחים סחירים ולא בשטחים חומים עירוניים, ולכן לא במעקב עירוני. מיפוי פריסת מרפאות היא בעיה כלל ארצית, וכיום נעשה תהליך התחלתי להסדרת הנושא באופן ארצי.**

110. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך ששדרה ברחוב גואטמלה אינה ישימה. המלצה זו תיבחן לעומק לרבות ישימותה.**

111. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנליביץ'. מעבר החציה ייבדק מול צת"אל ותוש"ה.**

112. **לקבל את ההתנגדות לכך שהמלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב-13.3.24. נושאי מסחר ותעסוקה בתהליכי עבודה וטרם הוצגו.**

113. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שנדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט אלו שצוינו בהתנגדות של מנהל קהילתי יובלים. הדבר ייבדק כחלק מהעבודה השוטפת של משימות לביצוע.**

114. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהתכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב ולכן לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בעבודת חישוב השצ"פים נלקח חלק קטן של שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית. ניתן לראות דוגמא לכך מוואדי עין כרם שבו נלקח קו צר בגודל של 2-3 דונם כאשר הצוות חשב ששטח זה רלוונטי וסמוך לקו הכחול.**

115. **לדחות את ההתנגדות לכך שבעדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסר החלטות קודמות שלא הוטמעו. בהתאם לסעיף 7 בהחלטות מסמך אחוד נקבע ש"המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות".**

116. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להטמיע את סעיף 18 במסמך אחוד להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו. החלטות הועדה המחוזית הן מחייבות ויוטמעו בתכנית האב.**

117. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:**

- יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.
- דיון המעקב יהיה פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.
- על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.
- ביצוע מעקב רציף על הסדרה סטטוטורית של שצ"פים, שטחים למבני ציבור, ותחבורה.
- הצגת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור כולל תכניות לפיתוח עם לו"ז ומקורות תקציביים

- מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
 - מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור.
- בסעיף 6 ובסעיף 17 בהחלטות הוועדה נקבע מנגנון מעקב דינמי הבוחן את הנושא התחבורה ותוספת מצטברת של מעל 1,000 יח"ד. בנוסף הוועדה קבעה ש" הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הוועדה המקומית יעדכנו את מליאת הוועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים".
118. **לדחות את ההתנגדות לכך שתכנית אב יובלים גנים מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר במתחם הנורית.** תכנית הנורית אושרה סטטוטורית ב 14.10.2020, וגובה המבנים הם בהתאם לתכנון המפורט והבדיקות התכנוניות והשמאיות, בכל מקרה תכנית האב לא הגדירה גובה מקסימלי של בניה לגובה והם פועל יוצא של התכנון המפורט ומכלול השיקולים.
119. **לדחות את ההתנגדות לכך שמתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה.** הוועדה קבעה בדיון מה 18.3.24 שיש צורך לקביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.
120. **יש לציין כי כל ההתנגדויות הנוגעות לתכנית הנורית שהיא תכנית מאושרת לא רלוונטים להערות לתכנית האב.**
121. **לקבל את ההתנגדות לעניין שיש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הבריכה ומתחם הספורט הקיים.** אין צורך בבית ספר נוסף- התכנית המקודמת שהוחלט להפקיד לאחרונה מבטיחה את שמירת השימושים הקיימים בשטח התכנית.
122. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין יש לאיש לתפקיד פרויקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה.** העירייה יצרה תפקיד חדש לצורך כך במנהל תפעול לצורך מעקב וביצוע של כל הפרויקטים הצפויים בשנים הקרובות.
123. **לדחות את ההתנגדות בעניין שלאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכאניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע.** התכניות לא יכולות לקבוע את ימי ההפעלה של המעברים המכניים.
124. **חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022.** יש לאמץ את מסקנותיה. נעשתה עבודה ברמה עירונית והיא תסייע להקצות שטחים בתכניות בשכונה בעתיד.
125. **לקבל חלקית את ההתנגדות שבמתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית.** במתחמים כתומים ניתן לבחון חלופות שונות לרבות בנייה מרקמית.
126. **לדחות את ההתנגדות לעניין שיש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכסית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית.** החלטות על סוגי התכניות שמגיעות לוועדות השונות

- מוחלטות במליאת הוועדה שמסמיכה את וועדת המשנה או וועדה אחרת לדון בתכניות.
127. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיש לבחון את מצב תשתיות חשמל, ביוב ומים בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב- במקביל לקידום התכניות בהליך הסטטוטורי עורך מהנדס העיר ישיבות עם כל גופי התשתית במטרה להסביר להם את ההיקפים המתוכננים בשכונה ולגרום להם להיערך לכך.
128. **לדחות את ההתנגדות** לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.- נושא זה נבחן מספר פעמים בעבר ונפסל לאור הרצון לשמור על השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה ולפתח אותם בצורה מיטבית.
129. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות.- חלק מהבדיקות שנעשית בשלבי הקידום של התכנית היא בדיקה שמאית מקצועית של שמאי הוועדה לדוחות שמוגשים לוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, אישור תכניות שאינן כלכליות יגרום לכך שהתכניות לא יבוצעו.
130. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שמקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפ"ים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי- ההחלטה הסופית של הוועדה בהתייחס גם לחומרים שהוצגו וגם בעניין ההתנגדויות שהוגשו יתקבלו בסוף התהליך.

לסיכום

הוועדה סבורה כי בכפוף להחלטה המצורפת ולפרסום טבלת המשימות ולקביעת נוהל מעקב ובקרה כאמור בהחלטה של הוועדה המחוזית ניתן לאשר את תכנית האב על התיקונים וההחלטות שהתקבלו ולקדם את התכניות בשכונה בהתאם.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

