



עמדת מינהל קהילתי גנים לדין ועדה מחוזית עדכון תכנית האב 18.3.24

מנהל קהילתי 'גנים' מברך על עדכון תוכנית אב יובלים גנים לפיה יוצאות אל הפועל תוכניות ההתחדשות העירונית במרחב. עם זאת, למנהל מספר הערות עליהן הוא מבקש את התייחסותה של הועדה המחוזית:

1. קיבולת מקסימלית מבחינת תחבורתית

בדיקת התכנות תחבורתית של צוות תכנית אב לתחבורה מראה שיש אפשרות לתמוך (מבחינה תחבורתית) ב 8000 יחידות דיור (ראו שקף 42 במצגת "19 דיון בקרה מרץ 24 מצגת מאוחדת עירייה"). על פי תמליל הישיבה (עמוד 54) אושרו כבר 5550 יח"ד, ועוד 7600 יח"ד בשלבי אישור שונים חלקן על סף אישור וחלקן בתחילת הדרך. מכאן שנדרשת החלטה חד משמעית של הועדה המחוזית שלא לאשר יותר מ 2450 יח"ד. בתוכן יש לתעדף למתחמים אדומים ולא לאפשר התחדשות עירונית במתחמים במצב תחזוקתי שפיר.

2. הלימה בין השלד הציבורי המוצע לאישור התוכניות

- במהלך הישיבה הוצגו חלק מהמלצות צוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי על היבטיו השונים (שצ"פ, תחבורה, מבני ציבור, חברתי).
- המדובר ברשימה חלקית (לדוגמא מסקנות שצ"פ עיר גנים וקריית מנחם לא הוצגו).
 - רשימת ההמלצות המלאה חייבת לקבל גושפנקא סטטוטורית כך שאישור תוכניות יהיה כרוך במימוש ההמלצות הנוגעות לשטח התוכנית ולסביבתו.
 - לגבי תוכניות שכבר אושרו ולא ניתן להשית את מימוש ההמלצות על יוזמי התוכנית, יש למצוא מקור תקציבי וגוף ביצוע על מנת לממשן.

נדרשת החלטה של הועדה המחוזית לאגד את כל מסקנות הפרויקטור, לתת להן תוקף סטטוטורי ולהציגן באופן שבו פיתוח מתחם מסוים יגרור באופן אוטומטי מימוש המסקנות הרלוונטיות אליו.

3. שיתוף ציבור

המלצות צוות הפרויקטור שותפו עם תושבי גנים במסגרת שתי פגישות זום (אחת על עיר גנים והשנייה על קריית מנחם). אין להמלצות אלה שום תוקף מחייב וממילא לא נמצא המנגנון שידאג להטמעתן ומימושן בתוכניות ההתחדשות העירונית.

למרות העבודה המסורה של צוות הפרויקטור בשיתוף עם המנהלים הקהילתיים, אין תחליף להיכרות התושבים עם המרחב בו הם חיים. על מנת לייצר את המרחב הציבורי המיטבי 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. לבסוף, יש לפרסם כמסמך מחייב ולאשר תוכניות שתואמות.

כל עוד לא נעשה עדכון כנדרש, על ועדת המשנה לאשר אך ורק תוכניות התואמות את המדיניות, קרי תכנית האב הקיימת, כלשונה!

4. קיבולת מקסימלית לכל אזור

כפי שצוות תכנית אב לתחבורה הגדיר מספר יחידות דיור מקסימלי בהן ניתן לתמוך מהבחינה התחבורתית למרחב כולו, על הועדה המחוזית להגדיר מספר יחידות דיור מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב (עיר גנים, קריית מנחם, קריית יובל מרכז וכו') ולתעדף את התוכניות המאושרות על פי מצב התחזוקתי (מתחמים אדומים).

לדוגמא במתחם קוסטה ריקה הנורית – אושרה תכנית קוסטה ריקה 25-37, מתחם כתום, בשעה שתוכנית הנורית טרם מומשה ומימושה יערים קשיים על תפקוד המתחם כולו מהבחינה התחבורתית, שצ"פ לנפש וכו'.

5. נפשות במשק בית

חישוב צרכי הציבור (גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר וכו') בוצע על פי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד. על פי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. אין סיבה להניח שהרכב האוכלוסייה ישתנה באופן שיסביר את השימוש ב 2.8 נפשות ליח"ד במקום ב 3.4. לנושא השפעה עצומה על היכולת לתמוך מבחינת מבני ציבור בהתחדשות העירונית כולל זו שכבר אושרה. על הועדה המחוזית לשנות את המפתח מספר הנפשות ליחידת דיור ל 3.4 ולעדכן את דרישות מבני הציבור והמענה להם בהתאם.

ז' אייר תשפ"ד
15 מאי 2024

התייחסות עמותת יובלים 2041 למידע שהוצג בפני הוועדה המחוזית ביום 18.3.24

מצורפת להלן ההתייחסות של עמותת יובלים 2041. בחינת החומרים מעלה תמונה מדאגה המעידה על כשל כולל. הנתונים מראים כשל תכנוני המוביל לחריגה מכוסר הנשיאה המירבי של המרחב בכל אחד מהמרכיבים הציבוריים הנדרשים. הנתונים מעידים גם על כשל ברמת הביצוע כך שלא ניתן יהיה לספק מענים ציבוריים בסיסיים במועד ובמיקום הנדרש. זאת בשים לב למצב המשפטי-תכנוני הייחודי של מרחב יובלים-גנים (כמו גם הקטמונים) שסומנו לציפוף בהתחדשות עירונית אך הוחרגו מכל מגבלה תכנונית ולכן מקודם בהן תכנון מואץ ללא איזונים ובלמים. התייחסות העמותה כוללת המלצות לתיקון הפערים כדי להבטיח התחדשות עירונית מלאה למתחמים הזקוקים לה ביותר תוך יצירת מרחב עירוני שוקק ובריא. להלן רשימת צעדים, בקיצור רב, שיש ליישם:

1. לתקן את מנגנון השלבויות. נדרש מנגנון ברור ושקוף שיבטיח אישור תוכניות במרחב תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמיקום המענים הציבוריים ובהלימה עם סטנדרטים תכנוניים. מנגנון השלבויות צריך להטמיע את התיעדוף של מתחמים כתומים ואדומים. זהו תנאי חיוני למתן תוקף לתוכניות מאושרות וקל וחומר לאישור תוכניות נוספות.
2. לעדכן את מסמכי התוכנית ולעגן בהם את ההמלצות שאומצו ואת השינויים שהתקבלו. זהו תנאי הכרחי לאישור תוכניות נוספות כדי להבטיח את היכולת לתת מענים ציבוריים ואת יכולת הנשיאה של תשתיות ציבוריות בטווח הארוך. במסגרת זו נדרש לטייב נתונים ולתקן עיוותים בספירת יחידות דיור ומענים ציבוריים כדי לבחון את מכלול הנתונים המשפיעים על הקיבולת המרבית של מרחב יובלים גנים.
3. לבחון דרכים לצמצום עומס יחידות הדיור במרחב ודרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.
4. ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב (יחידות דיור, מבני ציבור, שצ"פים, תחבורה, מעברים, מסחר, תעסוקה, תשתיות וכד'). אשר יאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.

העמותה עשתה עבודה מעמיקה ורצינית לבחון את הסוגיות השונות שעולות מחומרי הרקע שנשלחו. אנו מצפים כי הוועדה תשקול את טענותינו בכובד ראש ותענה על כל אחת מהטענות באופן מסודר בכתב. כמו כן, בשל מורכבות הנושאים, אנו מצפים שיתקיים דיון ציבורי פתוח ובו תינתן לחברי הוועדה ולגורמים המקצועיים אפשרות לשאול שאלות ולקיים דיאלוג פורה לטובת המרחב.

תוכן עניינים:

1. מבוא 4
2. תמונת מצב יח"ד יובלים-גנים מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015 : פערים מהנתונים שהוצגו לוועדה.. 6
 - 2(א). חסרים משמעותיים ברשימת הוועדה של תוכניות המוסיפות יחידות הדיור במרחב..... 6
 - 2(ב). חסרה הנחת מימוש כוללת בטווח הארוך לצורך שריון שטחים למענים ציבוריים 6
 - 2(ג). עיוותים הנוצרים כתוצאה משימוש בתקן 21 כמנגנון להקצאת זכויות בניה 7
 - 2(ד). סיכום ומסקנות מצב יח"ד במרחב : 7
3. כושר הנשיאה של השלד הציבורי 8
 - 3(א). תשתיות : ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת..... 8
 - 3(ב). מבני ציבור 8
 - 3(ב)(1) תזמון הוספת כיתות יסודי : 8
 - 3(ב)(2). היקף כיתות הלימוד בטווח הארוך - מתיאורטי למעשי : 10
 - 3(ב)(2) מיקום כיתות הלימוד ביחס למיקום יחידות הדיור בטווח הקצר : 10
 - 3(ב)(3). מחסור בכיתות על יסודי : 10
 - 3(ב)(4)היעדר התייחסות לכיתות חינוך מיוחד : 11
 - 3(ב)(4) חוסרים במענים לצרכי ציבור נוספים : 11
 - 3(ב)(5) הפרשות מבונות : 12
 - 3(ב)(6) מסקנות מבני ציבור : 12
 - 3(ג) תחבורה : 12
 - 3(ג)(1) מגבלה של כושר נשיאה של תשתיות התחבורה : 12
 - 3(ג)(2) חוסר הלימה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני : 13
 - 3(ג)(3) התמודדות עם מימוש חלקי : 13
 - 3(ג)(4) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע : 14
 - 3(ג)(5) היעדר עיגון להנחיות התכנוניות : 14
 - 3(ד) שצ"פים : 14
 - 3(ד)(1) מחסור קיים בשצ"פים : 14
 - 3(ד)(2) ספירה של שטחים שלא תואמים את ההגדרות של מדריך ההקצאות : 15
 - 3(ד)(3) חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים במחוץ לגבולות תוכנית האב : 15
 - 3(ד)(4) נגישות שטחים פתוחים בכל המועדים : 16
 - 3(ד)(5) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע : 16
 - 3(ד)(6) היעדר עיגון להמלצות : 16
 - 3(ה) סיכום ומסקנות כושר הנשיאה של המרחב : 17
4. שקיפות ושיתוף הציבור 18
5. עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" 18
 - 5(א) החלטות קודמות שלא הוטמעו במסמך : 18
 - 5(ב) הבהרות נוספות שיש להוסיף למסמך : 18

- 5(ג) מסמכים שעדין בתהליכי עבודה וסתירות בין החומרים שהוצגו - תשתית עובדתית פגומה : 19.....
- 5(ד) העדר סטטוס ברור לחומרי הרקע שהוצגו ביחס למסמכי תוכנית האב : 19.....
- 5(ד) מסקנות עדכון תוכנית האב..... 20.....
6. **מנגנון השלביות** 20.....
- 6(א) פגמים במנגנון הקיים..... 20.....
- 6(א)(1) המנגנון מתעלם מחוסרים קיימים עבור יח"ד בהליכי היתר ובתוכניות מאושרות : 21.....
- 6(א)(3) מועד בחינת המענים הוא מאוחר מידי : 21.....
- 6(א)(4) אין התנייה של פיתוח שצ"פים ותחבורה ציבורית במסגרת מנגנון השלביות : 21.....
- 6(ב) תיקונים נדרשים למנגנון השלביות..... 21.....
- 6(ב)(1) מנגנון מעקב דינאמי : 22.....
- 6(ב)(2) תנאים שנדרשים למתן תוקף לתוכניות שאושרו : 22.....
- 6(ב)(3) תנאים כלליים שנדרשים לאישור תוכניות נוספות בהתחדשות עירונית : 23.....
- 6(ב)(4) בחינה פרטנית לפני כל אישור תוכנית חדשה להתחדשות עירונית : 24.....
- 6(ב)(5) תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן בהתחדשות עירונית : 24.....
7. סיכום 25.....
8. נספחים 26.....
- רשימת נספחים : 26.....
- נספח א' – רשימת התוכניות שאושרו במרחב..... 27.....
- נספח ב' – תוכניות שהופקדו או שאושרה הפקדתן..... 29.....
- נספח ג' – מיפוי של מצב המתחמים הכתומים בקרית היובל מרכז ומערב..... 31.....
- נספח ד – פערים משמעותיים בהערכות השווי..... 32.....
- נספח ה' - גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב..... 33.....
- נספח ו' – הערות על הטבלאות – חומש 1 והיתרים בחומש 2..... 34.....
- נספח ז' - פערים ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור מעבר לחינוך..... 35.....
- נספח ח' – חוסר התאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני..... 36.....
- נספח ט' – עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים..... 37.....
- נספח י – המלצות לשימושים סותרים בשטחים..... 38.....

1. מבוא

אנו שמחים על פרסום החומרים להערות הציבור כנדרש. אנו מבקשים שיתקיים, בדחיפות, דיון פתוח במליאת הוועדה המחוזית בו תינתן לנו אפשרות להציג את עמדתנו ולענות על שאלות של חברי הוועדה והלגורמים המקצועיים.

כבר בפתח הדברים, חשוב להדגיש כי עמותת יובלים 2041 תומכת בהתחדשות עירונית מקיפה בשכונה ורואה בה פוטנציאל לשיפור העירוניות; מנגנון לחיזוק מבנים; ודרך להגדלת מלאי יחידות דיור תוך שמירה על השטחים הפתוחים. עם זאת, כדי להשיג את שלוש המטרות האלו יש להציג תכנון זהיר ומוקפד שמאזן בין אינטרסים שונים כדי לוודא שהתוצאה הסופית אכן תהיה מתחם עירוני מתפקד ואיכותי.

העבודה שערכו היועצים מטעם מהנדס העיר מספקת מיפוי השלד הציבורי הקיים והצעות למיצוי מקסימלי שלו. הנתונים שנחשפו כעת, ושלראשונה ניתנה לציבור האפשרות להתייחס אליהם, מצביעים באופן ברור על **כושר הנשיאה של המרחב: ניתן לתת מענה תחבורתי, עם מענים פרוגרמטיים חלקיים, לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד. ישנו חשש כבד שלא ניתן לתת מענה תקני מבחינת שצ"פ לנפש ולא ברור מהו כושר הנשיאה של תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז ומים).**

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.**

כ-65% מהתוכניות שאושרו בחלון זמן של 7 שנים (2015-2022) כבר נמצאות בתהליך מימוש (היתר או בקשה להיתר). תוכניות אלו מציגות **רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן** כך שיש להניח שהמימוש יהיה גבוה יותר ויחרוג משמעותית מההערכות המימוש על פיהן פועלת העירייה.¹

נוסף על כך, הופקדו או שאושרה הפקדה של תוכניות המוסיפות עוד 6,734 יחידות דיור הנשענות על השלד הציבורי של יובלים-גנים. בהערכות מימוש ארוכות טווח יש להתחשב בצפי תיאורטי ל 4,000 יחידות דיור נוספות הנדרשות לחידוש וחיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 ושהוועדה הכירה בחשיבות של חידושם (מסומנים "אדומים" ו"כתומים" בתוכנית האב). **כלומר, בתהליך העבודה הנוכחי צפויות להיות מאושרות תוכניות המוסיפות כ-18,000 יחידות דיור בטווח הארוך, בעוד המרחב יכול לשאת תוספת של 8,000 יחידות דיור בלבד.**² מכאן שהמשך אישור תוכניות תוך הסתמכות על המנגנון הקיים יוביל באופן ברור **לחריגה דרמטית מכושר הנשיאה של המרחב ותפגע ביכולת לתת מענה לשלוש המטרות של התחדשות עירונית.**

הליכי העדכון והמעקב של תוכנית האב צריכים להתחשב בייחודיות המשפטית-תכנונית של מרחב יובלים-גנים.. מטרופולין ירושלים הוגדר לרמות צפיפות מירביות בתיקון 4 לתמ"א 35. בין המטרופולינים הגדולים שהוגדרו לעיבוי בהחלטת ממשלה, ירושלים היא העיר היחידה בלי תוכנית כוללת סטטוטורית בתוקף.³ המדיניות התכנונית הכוללת העירונית קבועה בתוכנית 2000, שאינה סטטוטורית. בתוכנית זו הוגדרו שני

¹ הנחות המימוש של העירייה כפי שהציג רועי לביא הן 100% ליח"ד בהליכי היתר, 50% לתוכניות מאושרות ו-30% לתוכניות בהליכי תכנון מוקדמים יותר. ראו עמ' 35 ו-47 לתמליל הדיון מיום 18.3.2024.

² אופן החישוב מפורט בהמשך. המספר כולל תוכניות בביצוע, מאושרות, בתהליכי הפקדה ומתחמים כתומים שטרם טופלו. יש להתייחס למספר זה, אף בשים לב לכך שבתוכנית האב לתחבורה מנובמבר 2022 צוין שתרשים מקסימלי (מימוש 100%) להתחדשות עירונית הוא תוספת של 17,000 יח"ד.

³ ארבעת המטרופולינים שהוגדרו להכוונת יח"ד חדשות בהחלטת הממשלה מיום 2457 מיום 2.3.2017. לתל אביב, תא/5000 משנת 2016; חיפה, חפ/2000 משנת 2019; ראשון לציון, רצ/2030 משנת 2017; באר שבע 0145763-605.

אזורים שבהם אין הגבלות על אחוזי בנייה ומספר קומות מתחם יובלים-גנים והקטמונים. בנסיבות אלה, תוך הסרה בפועל של המגבלות שהיו בתוכנית האב, מתחם יובלים-גנים חשוף לצפיפות קיצונית ללא איזונים ובלמים. בהקשר זה, נציין כי ידוע לנו כי ישנם מקרים במדינה שבהם יח"ד נבנות ללא השלד הציבורי. אבל אלו מצבים של אי עמידה בשלבויות ביצוע - הכביש המתוכנן לא ממומש, בית הספר לא נבנה בשטח המיועד לו. אבל המקרה שלנו ייחודי גם בהקשר זה. ראשית, מדובר בכשל רב מערכתי - גם תחבורה, גם מבני ציבור וגם שצ"פים, וככל הנראה גם תשתיות. וחשוב מזה, במקרה שלנו לא יהיה ניתן לספק את המענים באיחור משום שלא הוקצו השטחים שיאפשרו זאת.

אנו קוראים לחברי הוועדה לקיים דיון מקיף ומעמיק במדיניות ובמנגנון על מנת להעלות את ההתחדשות העירונית על מסלול בונה ומיטבי. בפרט, נדרש:

1. לתקן את מנגנון השלבויות. נדרש מנגנון ברור ושקוף שיבטיח אישור תוכניות במרחב תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמיקום המענים הציבוריים ובהלימה עם סטנדרטים תכנוניים. מנגנון השלבויות צריך להטמיע את התיעדוף של מתחמים כתומים ואדומים. זהו תנאי חיוני למתן תוקף לתוכניות מאושרות וקל וחומר לאישור תוכניות נוספות.
2. לעדכן את מסמכי התוכנית ולעגן בהם את ההמלצות שאומצו ואת השינויים שהתקבלו. זהו תנאי הכרחי לאישור תוכניות נוספות כדי להבטיח את היכולת לתת מענים ציבוריים ואת יכולת הנשיאה של תשתיות ציבוריות בטווח הארוך. במסגרת זו נדרש לטייב נתונים ולתקן עיוותים בספירת יחידות דיור ומענים ציבוריים כדי לבחון את מכלול הנתונים המשפיעים על הקיבולת המרבית של מרחב יובלים גנים.
3. לבחון דרכים לצמצום עומס יחידות הדיור במרחב ודרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.
4. ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב (יחידות דיור, מבני ציבור, שצ"פים, תחבורה, מעברים, מסחר, תעסוקה, תשתיות וכד'). אשר יאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.

אם נמשיך באופן בו הדברים התנהלו עד כה, נגיע לאחד משני תרחישים גרועים:

(א) מימוש עודף

אם ימומשו תוכניות המוסיפות יח"ד מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, במקום לשפר את העירוניות ייווצר מרחב אנטי-עירוני, לא מתפקד, שמתדרדר במהירות. זאת בשל צפיפות גבוהה ביחד עם מחסור אקוטי במענה לצרכי ציבור, תשתיות לא מספקות, חוסר במענים של תחבורה ציבורית, היעדר נגישות לשצ"פים, מחסור בשטחי תעסוקה ועוד. אמנם כך יחזקו מבנים רבים הדורשים חיזוק, אך היקף הכשל של המרחב העירוני יהיה עצום ורב. התיקון של מרחב כושל בשל מימוש עודף יהווה מעמסה סביבתית כה גדולה עד שהדבר יחתור תחת השמירה על השטחים הפתוחים עליהם ציפוף עירוני נועד להגן.

(ב) אי מימוש או מימוש חלקי שישאיר מאחור את הזקוקים ביותר לחידוש. ככל שהיקף התוכניות המקודמות במרחב ימומש רק בחלקו, באופן שיתאים לכושר הנשיאה, משמעו שמספר רב של מבנים הדורשים חיזוק לא יחזקו. בנוסף, בתרחיש זה המרחב העירוני לא יחודש באופן הוליסטי, שכן יהיו "איים" של ציפוף, ולא חידוש של המרחב. לשם הדגמה - הנחה של 50% מימוש, משמעה הרחבה של 50% מהמדרכות ברחוב ולא לכל אורכו של הרחוב. תרחיש זה לא מציג התחדשות עירונית כוללת או שדרוג אמיתי של השלד הציבורי אלא יוצר מרחב כושל. מצב שכזה, יגרום ללחץ כבד לבניית שכונות חדשות על השטחים הפתוחים במקום לצופף את הערים פנימה.

למרחב הפיזי יש קיבולת מוגבלת. יש צרכים שבלעדיהם לא ניתן להוסיף ציפוף לשכונה. עם ההגעה לקיבולת מרבית, אישור ומימוש התוכנית יצטרך לעצור. מצב זה בו "כל הקודם זוכה" עלול לפגוע בתיעדוף הנדרש להתחדשות של מתחמים הזקוקים להתחדשות עירונית מעמיקה (במתחמים אדומים) ובמבנים שנבנו לפני 1980 שנדרש לחזק ולחדש (במתחמים הכתומים).

להלן נציג את התייחסותנו הפרטנית לחומרים. נתייחס לנקודות הבאות:

1. תמונת מצב יח"ד מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015 : פערים מהנתונים שהוצגו לוועדה.
2. כושר הנשיאה של השלד הציבורי.
3. שקיפות ושיתוף הציבור
4. עדכון תוכנית האב
5. מנגנון השלבויות

2. תמונת מצב יח"ד יובלים-גנים מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015: **פערים מהנתונים שהוצגו לוועדה**

2א). חסרים משמעותיים ברשימת הוועדה של תוכניות המוסיפות יחידות דיור במרחב

ברשימת המעקב שפורסמה עם החלטת הוועדה המחוזית מיום 18.3.2024 לא מופיעות יחידות דיור רבות הנשענות על השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים. הנחת העבודה של הוועדה המחוזית מתייחסת ל-5,550 יח"ד תוספתיות בתוכניות מאושרות.⁴ עם זאת, הוועדה מתעלמת 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 (רשימת התוכניות מופיעה בנספח א'). כך למשל, הרשימה שהוצגה בהחלטה לא כוללת את תוכנית "הדסה הקטנה" שמוסיפה 540 יח"ד המגדילה ביקושים לצרכי ציבור במרחב (חינוך, בריאות, תחבורה וכד').

בנוסף לתוכניות אלו, הופקדו או שאושרה הפקדה של תוכניות המוסיפות עוד **6,734** יחידות דיור במרחב הנשען על השלד הציבורי של יובלים-גנים הכולל גם תוכניות מחוץ לקו הכחול של התוכנית (נספח ב'). זאת כאשר באזורים רבים המסומנים כ"כתומים" עדיין אין תוכניות מקודמות (נספח ג'). מדובר במבנים שנבנו לפני 1980 ולכן צפויים להתחדש (ולתחזק) בהמשך. הוועדה אף הכירה בחשיבות של חידושם.⁵ אנו מעריכים שמדובר בכ-1,000 יחידות דיור הדורשות חידוש, ותחת הנחת מכפיל 4:1, כפי שנראה עד כה, מדובר על תוספת תיאורטית של עוד **4,000** יחידות דיור.

2ב). חסרה הנחת מימוש כוללת בטווח הארוך לצורך שריון שטחים למענים ציבוריים

כפי שהראנו, בטווח הרחוק יש פוטנציאל להוספה של 18,000 יחידות דיור הנשענות על השלד הציבורי במרחב. למרות זאת, הוועדה המחוזית לא הציגה הערכות מימוש לטווח הארוך. הערכות אלו נדרשות לשם שריון שטחים למענים הציבוריים והבטחת מימוש של יחידות דיור בהתאם לסדרי העדיפויות וכושר

⁴ בהחלטה האחרונה קבעה הוועדה כי מידע על תוכניות נוספות יימסר על ידי הוועדה המקומית בדיוני המעקב והבקרה, קרי, פעם בשנה. השנה, המידע לא נמסר ולא פורסם. סעיף 11 למסמך האחד, עמ' 7. לא ברור מדוע מתכנן המחוז לא סופר בעצמו תוכניות בסמכות הוועדה המחוזית כמו "הדסה הקטנה".

⁵ 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. (סעיף 32 בהחלטה מיום 26.12.22).

הנשיאה של השלד הציבורי בכל שלב. היחיד שהציג הערכות מימוש בדיון היה רועי לביא, ראש אגף תכנון עיר. אבל הערכות המימוש שהוא הציג הן הערכות לטווח של 5 שנים קדימה (הערכות פר חומש) הנדרשות לשם הערכות לביצוע, אך אינן יכולות לשמש כבסיס לשריון תכנוני של שטחים לטווח הארוך עבור מבני ציבור, המרחב הציבורי וצרכי תחבורה.

נציין כי בבחינה של אחוז מימוש יש להתייחס לממד הזמן, שכן עובר זמן מרגע אישור תוכנית ועד מימושה. ב-18.3.2024 קבעה הוועדה פקיעת תוקף לאחר 7 שנים ולכן בחנו את המימוש בחלון זמן של 7 השנים מאז אושרה תוכנית האב (2015-2022). בחלון זמן זה אושרו תוכניות המוסיפות 4,583 יח"ד מתוכן 2,924 יח"ד שנמצאות במימוש (היתר או בקשה להיתר - כפי שנספרו כיתות לימוד במימוש). כלומר מדובר ב 63.8% וייתכן שיגדל עוד שכן חלק מהתוכניות אושרו לפני שנתיים-שלוש. מדובר במימוש גבוה מהנחת העבודה העירונית, מה שמעורר ספק לגבי היכולת לתת מענה בזמן (או בכלל). בעיקר לאור התגברות קצבי המימוש⁶ אחוזי המימוש בפועל, מדגישים את הצורך 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.

2(ג). עיוותים הנוצרים כתוצאה משימוש בתקן 21 כמנגנון להקצאת זכויות בניה

בחומרי הרקע נתבקשה הוועדה המחוזית "לא לאפשר מתן יח"ד בפרוייקטים של פינוי בינוי מעבר לצורך הכלכלי, כדי למתן עומסים ולא לחרוג מכושר הנשיאה של השכונה"⁷. אין להקל ראש בבקשה זו שכן היא מעידה על קושי אמיתי שעליו מצביעים גורמי המקצוע. סקירה של תוכניות בהן אושרו זכויות בניה 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. מכאן שהתוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות (ראו דוגמאות בנספח ד').

למרות חוסר הוודאות בשוק הנדל"ן בשל מלחמת חרבות ברזל, יש להעריך לכך שבשל הרווחיות הגבוהה, כוחות השוק ידחפו למימוש מלא של תוכניות אלו. הנתונים בפועל מראים שהמימוש צפוי להיות גבוה משמעותית מההערכות המימוש על פיהן פועלת העירייה.

2(ד). סיכום ומסקנות מצב יח"ד במרחב:

בפני הוועדה הוצגה תמונה חלקית של התוכניות שאושרו במרחב.	
1.	בתמונה המלאה כבר אושרו 7,804 יח"ד תוספתיות. וישנן עוד למעלה מ-10,000 יח"ד בדרך.
2.	אחוזי המימוש בפועל גבוהים מהנחות המימוש של העירייה.
3.	הקצאת זכויות הבניה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית, באופן שהגדיל עומסים על המרחב והעלה את ההיתכנות למימוש תוכניות.

⁶ עמ' 6 במסמך "פרוגרמה לצרכי ציבור 2040, תקציר ממצאים והמלצות לדיון" שנערך על ידי אדר' ליאת איזקוב

⁷ עמ' 10 במצגת המאוחדת

4. מהמסמכים עולה כי לא נספרות יח"ד המוצעות בתוכניות משמעותיות צמודות אך מחוץ לקו הכחול לשם בדיקת הביקושים בעוד המענים הפרוגרמטיים המופיעים בהן נלקחים בחשבון (פירוט בנושא זה – בהמשך).

3. כושר הנשיאה של השלד הציבורי

3(א). תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת

הוראות תמ"א 35 קובעות הנחיות מיוחדות לתוכניות מקומיות הכוללות הרחבה ניכרת. הרחבה ניכרת מוגדרת כך:

"תוכנית מקומית המאפשר תוספת שטח המיועד לבינוי, בהיקף של 50,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות או תוספת של 100 יח"ד או יותר [...]"

במרחב יובלים-גנים ישנן תוכניות רבות המוסיפות פחות מ-100 יח"ד, אבל במצטבר מוסיפות מאות יח"ד. כיום, ישנן 491 יח"ד תוספתיות שאושרו בתוכניות הכוללות פחות מ-100 יח"ד ועוד 774 יח"ד בהליכי תכנון מוקדמים יותר. (ראו טבלאות בנספחים א' ו-ב')

אנו סבורים שיש לקבוע באופן מפורש את הצורך לבחון את מצב התשתיות הללו בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי. זאת, נוכח התוספת של 1,700 יח"ד הצפויות להיות מאוכלסות עד 2028 ונוכח מספר התוכניות שיכולות להתווסף למרחב שבהן לא נדרשת בדיקת תשתיות. נוסף על כך, יש לקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה ברמה המרחבית כדי לקבל תמונת מצב על הקיבולת המקסימלית של התשתיות. ללא בחינה זו, תשתיות אלו עלולות ליצור צוואר בקבוק למימוש תוכניות עתידיות.

תיקון מוצע: 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.

3(ב). מבני ציבור

מחומרי הרקע ניתן להיווכח שלמרות העבודה המקיפה והמעמיקה שנעשתה בעיריית ירושלים ישנם חוסרים מהותיים שלא באו לידי ביטוי בדיונים. (1) היכולת לתת מענה בכיתות יסודי חלקית ביותר, ובטווח הקצר לא תינתן במועד ובמיקום הנדרש; (2) יש מחסור גדול מאוד של מענים לכיתות על-יסודי וכיתות חינוך מיוחד באופן שמוביל לכשל תכנוני; (3) וקיים קושי ממשי במענים פרוגרמטיים נוספים וקריטיים (כמו שירותי חירום, בריאות וספורט).

3(ב)(1) תזמון הוספת כיתות יסודי:

בפני הוועדה המחוזית הוצגה התקדמות בהיתרי הבנייה של 48 כיתות.⁸ למרות שהחלוקה לא מופיעה בבירור בטבלה, מהדיונים השונים עולה שהחלוקה של הכיתות היא כדלקמן:

- 30 כיתות יסודי. הוועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלקן לכיתות אירוח (כיתות חיוניות כדי לאפשר בנייה בבתי הספר אגרון ותל"י. לבית ספר אגרון בלבד נדרשות 10 כיתות לצורך פינוי בהתאם לחלופה שנבחרה).

⁸ עמ' 102 מצגת מבני ציבור.

• 12 כיתות על יסודי.

אלה הכיתות היחידות שהתווספו במרחב יובלים-גנים מאז אושרה תוכנית האב בשנת 2015. הצגת הצרכים לחומש 1 התייחסה רק לתוספת של 1,000 יחידות דיור.

"בתי ספר יסודי 18 ועל יסודי 18 כיתות, שזה מה שאנחנו צרכים עד סוף חומש ראשון שזה סוף 2028 ואנחנו נעמוד בזה. אנחנו צרכים לתת מענה ל-36 כיתות ואנחנו כרגע עם 48 שנמצאים בהליכי היתרים."⁹

הצפי של הוועדה המחוזית הוא שבין 1,700-2,000 יחידות דיור יאוכלסו עד סוף חומש 1. משמע, במינימום שבמינימום יש צורך ב-30 כיתות יסודי חדשות. **במצב בו נדרשות כעת 30 כיתות ונבנות 30 כיתות או שלא כל יחידות הדיור יקבלו מענה, או שלא יהיו כיתות אירוח כדי לעשות פינוי בינוי לבתי ספר שאמורים לתת מענה לחומש 2.**¹⁰

התוספות היחידות לכיתות בתכנון להיתר הם תל"י, אגרון וכרמית. הכוונה בכרמית היא ככל הנראה הכוונה לבית הספר בדרך כרמית, הנמצא מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואיננו נגיש למרבית קרית יובל. מדובר בשטח ששורייך במסגרת תוכנית 4187'א' על מנת לספק מענה ליחידות הדיור שנבנו במסגרתה (מדובר בלמעלה מ-350 יח"ד, לאחר הקלות, שאוכלסו לאחר אישור תוכנית האב). לא ברור האם הייתה התייחסות לתוספת יח"ד אלה בחישוב הביקושים.

הנתונים לתוספת ביקוש 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 ההעידר של כיתות אירוח.

מצב שאר המענים המופיעים בחומרי הרקע גרוע יותר שכן המענים המוצגים תיאורטיים בלבד. רוב רובן של הכיתות, 177 כיתות יסודי ועל יסודי, מופיעות תחת ההגדרה "תכנון לתב"ע" בחומש 2, ולא ברור מתי צפוי המימוש שלהן. **מכאן שלא הוצגו תב"עות מאושרות המוסיפות כיתות לימוד, זאת על אף שכבר ישנן תב"עות מאושרות המוסיפות 7,804 יח"ד.** נספח ה' מדגים את הפער בין השלב בו נמצאים הצרכים לשלב בו נמצאים המענים.

בהקשר זה נציין כי ישנה אי בהירות כמה כיתות יסודי יהיו מוכנות לאיכלוס עד סוף חומש 1. בטבלה אחרת, מצוין כי בחומש 1 יתווספו 42 כיתות.¹¹ לא ברור על איזה כיתות מדובר. יש סתירה בין הטבלאות השונות לגבי מספרי כיתות (פורסמו 3 טבלאות שונות עם שלושה מספרים שונים);¹² **כלומר, לא הוצגה יכולת לתת**

⁹ דבריה של ענת קליינמן עמ' 58 לתמליל מיום 18.3.2024.

¹⁰ בדיון האחרון יו"ר הוועדה התעלמה באופן מפורש מהצורך בכיתות אירוח. על בית הספר שמתוכנן לקום באסבסטונים, על 24 הכיתות שבו, היא אמרה: "שזה הקאדר, שמצפה למשפחות, ל-1700 משפחות שאנחנו מקווים שיאכלסו בחומש הראשון עד סוף 28. זה המספר שאנחנו צרכים להתמודד איתו כרגע" עמ' 62 לתמליל 18.3.2024.

¹¹ מצגת מאוחדת עמ' 8. יש גם פערים בהערכת ביקושים. בטבלה הזו הערכה היא לתוספת ביקוש של 24 כיתות בעוד שבטבלה בעמ' 99 במצגת מבני ציבור הערכה היא לתוספת ביקוש של 29 כיתות יסודי. בעוד בדיון ענת קליינמן טענה שהנתונים בטבלה... הם נתונים של המצב הנוכחי, עיון בטבלה מראה בבירור שיש כותרת נפרדת לתוספת היצע וכותרת נפרדת למצב הנוכחי, שמצביע על מחסור של 12 כיתות.

¹² ראו: במצגת מבני ציבור – 75 כיתות יסודי עמ' 99, 36 כיתות באגרון ותל"י בעמ' 10 ועד 36 כיתות (בלי אגרון ותל"י) בעמ' 102. נוסף על כך, במצגת המאוחדת יש טבלה עם תוספת של 90 כיתות יסודי, עמ' 8.

מענה מתוזמן לצורך בכיתות יסודי. בנתונים לעיל התייחסנו לנתונים המפורטים שעליהם צוין שעודכנו במרץ 2024. ראו התייחסות לטבלאות בדגש על מענים לכיתות יסודי בנספח ו'.

תיקון מוצע: יש לתקן את מנגנון השלכיות על מנת לוודא הלימה בין יח"ד למענים הציבוריים.

3(ב)(2). היקף כיתות הלימוד בטווח הארוך - מתיאורטי למעשי:

חשוב לשים לב לכך שאיתורים תיאורטיים לא בהכרח יוכלו להתממש. הדבר אף עלה בישיבת הוועדה מיום 18.3.24 כאשר מר קיריל פקטה, נציג משרד הבריאות, ביקש הבהרות למידע שהוצג וציין כי "כאדם שבדק כל יום תוכניות של בתי ספר, יש לי ספק מאד גדול שתצליחו להכניס לשטחים שהם הראו שם כיתות וכמויות מוסדות ציבור שהם הציגו בטבלאות. כי הם מציגים לכם משהו אחד, בפועל מגיעות אלינו תוכניות שלא עומדות בשום קריטריונים ואנחנו מתחילים להוריד להן" ¹³).

גם אם מניחים 100% היתכנות לאיתורים שהוצגו לכיתות לימוד, הרי שהוצגו תקוות לתת מענה ל-4000 יח"ד בחומש 1 ולעוד 4000 יח"ד בחומש 2. כלומר, במצטבר – בחומרי הרקע מוצגת כוונה תיאורטית לתת מענה של כיתות יסודי שיוכלו לתמוך בתוספת של 8,000 יח"ד בלבד. מעבר לכך, מודים בעריית ירושלים ש-"מתן מענה לצרכי הציבור העתידיים, וליח"ד הצפויות להתממש בחומשים 3-4-5, מהווה אתגר שיש להיערך אליו ולהתייחס למשמעויות שלו כבר כעת" ¹⁴. משמע, מעל קיבולת של 8,000 יח"ד אין אפילו איתורים תיאורטיים לתוספת כיתות לימוד.

תיקון מוצע: יש לוודא אישור תב"עות לבתי ספר כתנאי לאישור יחידות דיור נוספות ברמת תב"ע.

3(ב)(2) מיקום כיתות הלימוד ביחס למיקום יחידות הדיור בטווח הקצר:

חומרי הרקע מצביעים על כך שאין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך חומש 1. על פי הנתונים צפויות להתווסף לקרית יובל דרום 1,521 יח"ד ¹⁵. בהתאם למפתח הפרוגרמטי נדרש לספק להן 27 כיתות יסודי ו-27 כיתות על יסודי. אך באזור זה הוגש (טרם אושר!) היתר ל-24 כיתות לימוד תוספתיות בלבד בבי"ס ב"אסבסטונים" (שחלקן הגדול יצטרך לשמש כיתות אירוח לאגרון ותל"י). מענים אחרים שהוצגו לחומש 1 (שטרם הוצא להם היתר) נמצאים באזורים מרוחקים.

לכאורה, ישנן טבלאות מפורטות שאמורות להציג מענים בהתאם למיקומים השונים ¹⁶. אולם, ישנן סתירות משמעותיות בין טבלאות אלו לבין טבלאות אחרות שהוצגו ולא ברור מהו בסיס הנתונים עליו נבנו הטבלאות ¹⁷.

תיקון מוצע: יש לעדכן את מנגנון השלכיות כך שיכלול מרכיב מרחבי הבודק את התאמת המענים הציבוריים המוצעים במיקום התואם את יחידות הדיור.

3(ב)(3). מחסור בכיתות על יסודי:

על פי חומרי הרקע, צפוי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2 (על פי המפתח הפרוגרמטי מדובר על היעדר מענה ל-7,500 יח"ד שכבר אושרו). בסעיף 10 להחלטה מיום 26.12.2022 נקבע שיתאפשר לספק

¹³ עמ' 117 לתמליל הדיון מיום 18.3.2024.

¹⁴ עמ' 10 במצגת המאוחדת.

¹⁵ עמ' 5 במצגת המאוחדת.

¹⁶ עמ' 8 במצגת מאוחדת.

¹⁷ ראו דבריה של ענת קליינמן עמ' 103 לתמליל מיום 18.3.2024.

מענה לכיתות על יסודי במרחב הסמוך, אך נדרש להציג את הפתרונות טרם מתן תוקף לתוכניות המציעות למעלה מ-1,000 יח"ד במצטבר. למרות הדרישה להציג פתרונות, בחומרי הרקע שנשלחו לדיון ב-18.3.2024 לא הוצג פירוט של המענים לכיתות אלה. הוועדה הסתפקה בהערה כללית (ללא נתונים) ש"מענה עבור כיתות על יסודי יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית (בית ספר זיו, בוואר, מינקוף, וכיו"ב)".

לא ברור כלל מהחלטת האם ישנן כיתות פנויות במיקומים אלו, כמה כיתות ניתן להוסיף בהם ומה נדרש לשם כך (היתר? תב"ע? וכד'). בנוסף לא הובהר אם בתי ספר אלו אינם משמשים "מענה" לצורך בשכונות נוספות בירושלים שעוברות התחדשות עירונית נטולת מענים פרוגרמטיים (כלומר אינם משמשים ל"דאבל בוקינג"). מעבר לכך, נציין כי לא סביר שבמרחב זה צפוף לא יהיה מענה לבתי ספר על יסודיים. חוסר זה רב בכיתות על יסודיות מהווה פגיעה קהילתית ויוצר עומס גדול ומיותר על המערכת התחבורתית, שגם כך נמצאת בקצה גבול היכולת שלה (ראו בעניין זה בהמשך).

תיקון מוצע: 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.

3(ב)(4) היעדר התייחסות לכיתות חינוך מיוחד :

בחומרי הרקע לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. אין התייחסות לכך במפתח הפרוגרמטי. אין חישוב של היקף הצורך הצפוי ולא מופיעים מענים.

תיקון מוצע: יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים הנדרשים לחינוך מיוחד בהתאם למדריך ההקצאות.¹⁸ ככל שמבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל הביקושים 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.

3(ב)(4) חוסרים במענים לצרכי ציבור נוספים :

מעבר למוסדות חינוך, ישנם צרכים ציבוריים נוספים חשובים. השוואה בין הביקושים¹⁹ לבין המענים²⁰ מראה שעל אף הצורך, לא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש לאתר שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאיננו יוצר הפרעה בסביבת מגורים צפופה (3 דונם לתחנת משטרה בינונית, 2.5 דונם לתחנה גדולה של מגן דוד אדום, 5 דונם לתחנה גדולה של כיבוי אש). בנוסף, לא הוצגו איתורים עבור שימושי ספורט הדורשים שטח פתוח נרחב (כ-20 דונם עבור 2 מגרשי כדורגל וכ-8.4 דונם עבור מקבצי טניס).

לטבלה המשווה את הפערים ראו נספח ז'.

תיקון מוצע: 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 ציבורי

¹⁸ מדריך ההקצאות עמ' 53-54

¹⁹ עמ' 11 מצגת מאוחדת.

²⁰ עמ' 101 מצגת מבני ציבור.

פתוח (שצ"פים), יש לגרוע אותם ממצבת השצ"פים העירוניים וממילא שלא יוכלו להיחשב כשצ"פ סף בית על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

3(ב)(5) הפרשות מבונות :

הוועדה קבעה שהפרשות מבונות יהיו מקור מרכזי לתוספות של מבני ציבור. למרות שניתן לשלב מענים לשימושים קטנים בהפרשות מבונות שבתוכניות התחדשות עירונית - אין הדבר מגיע ללא מחיר. **הוספת מענים בעזרת הפרשות מבונות גוררת תוספת יח"ד נוספת המעמיסה בתורה עוד על השלד הציבורי (שכן גם יח"ד אלו יזדקקו לכלל השירותים הציבוריים, לרבות כיתות לימוד ותחבורה).** מכאן שהעדר קיומו של מענה כבר בתכניות המקודמות כעת מעלה חשש כבד שהחוסר במענים הגדולים יהיה גדול מהמוצג.

תיקון מוצע: יש לבחון מחדש את ההעדפה של פינוי-בינוי על פני מנגנוני התחדשות עירונית רכים יותר.

3(ב)(6) מסקנות מבני ציבור :

החומרים מצביעים על בעיית תזמון כך שקצב הוספת כיתות הלימוד ליסודי נמוך משמעותית מקצב הוספת יח"ד ; המיקום המוצע לכיתות הלימוד ליסודי בטווח המידי איננו תואם את המיקום בו מתווספות יח"ד ; מהנתונים עולה כי ההיקף המקסימלי של כיתות לימוד (יסודי ועל יסודי) אותן ניתן להציע יוכל לתת מענה חלקי בלבד ליח"ד שכבר אושרו. ובוודאי שלא יוכלו לתת מענה לתוספת של יח"ד נוספות בטווח הארוך. ומסתמן שלא ניתן יהיה לתת כל מענה לחינוך מיוחד. כל זאת בחריגה קיצונית מהסטנדרטים המוגדרים במדריך ההקצאות.

התיקון הנדרש :

הוספת שטחי ציבור : 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.

איתורים למגוון צרכי ציבור : יש לשלב במנגנון השלכיות צרכי ציבור לחירום ולספורט. יש לאתר מיקומים פוטנציאליים ולקבוע רף מקסימלי של תוספת יח"ד עד הסדרה סטטוטורית של צרכים אלו.

3(ג) תחבורה :

3(ג)(1) מגבלה של כושר נשיאה של תשתיות התחבורה :

מחומרי הרקע ניתן להיווכח שבתוכנית אב לתחבורה נעשתה עבודה מקיפה ומעמיקה. חשוב לשים לב למספר החוזר כחוט השני : **"פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב"**. ובהמשך : **"פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב אגן הנגישות לקו הרק"ל האדום (קריית יובל וקריית מנחם) דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב"**.²¹ כלומר גם מבחינה תחבורתית, כושר הנשיאה של האזור מוגבל לתוספת של 8,000 יח"ד, וזאת בהנחה שהקו הסגול יבנה ויעבוד על אף שהוא טרם אושר. כיוון שכבר אושרו 7,804 יח"ד משמעות הדבר שהאזור יכול להתמודד עם היקף יח"ד שכבר אושר, אך לא יכול לספוג יח"ד נוספות. לא הוצגו דרכים להגדיל את כושר הנשיאה התחבורתית. בפרט, לא שוריינו פוליוגונים לכניסות וליציאות של תחנות מטרו, על אף שמהדיון עולה שאחד הפתרונות המוצעים הינו "מערכת מטרו" (עמ' 78 לתמליל מיום 18.3.24), וכלל לא ברור אם

²¹ עמ' 42 ו-46 במצגת המאוחדת

ניתן יהיה לספק שטחים אלו בעתיד לאור העובדה שהיועצים האחרים (למשל, יועצי הנוף) מציעים לשריין כל ס"מ בשכונה, לרבות מדרכות רחבות (ראו בהמשך).

תיקון מוצע: 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.

3(ג)2) חוסר הלימה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני:

כותבי תוכנית אב לתחבורה מציינים כי "בכדי להבטיח איכות תחבורתית, מערכת התחבורה במרחב נדרשת להישען על רשת המתע"ן, תח"צ, הליכה ואופניים, זאת לצד פיתוח מוקדי מסחר, חינוך, תעסוקה בנגישות וקרבה למגורים".²² כלומר - לא די להציע תחבורה מפותחת, אלא שיש לשפר את ההתאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני. כיום, המוקדים בהם מוצע ציפוף גבוה במיוחד הם האזורים בהם לא ניתן לספק מענה תחבורתי איכותי (רח' הנורית ורח' אולסונגר). אומנם טרם הוצגו ההמלצות של יועץ המסחר והתעסוקה, אך מניתוח של עוצמת השימושים החזויה לעומת תוספת המסחר, התעסוקה ושטחי הציבור בקרית יובל מערב שהציגו תוכנית אב לתחבורה בנובמבר 2022 הודגם היטב חוסר ההתאמה בין הביקושים למענים (ראה נספח ח'). חוסר התאמה זה, בו המענים הציבוריים מנותקים ממוקדי הציפוף יוצרים יוממות מיותרת ומעמיסים על התחבורה. בהחלטה מיום 18.3.24 נקבע כי יש לאמץ את ההמלצות הנוגעות למיקום חזיתות מסחריות, אך לא ברור באילו המלצות מדובר.²³

תיקון מוצע: יש ליצור תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (קרי, מפת קומפילציה) על מנת לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה ומוקדי השירות שיהווה תשריט מנחה לבחינת השימושים המוצעים בתוכניות השונות.

3(ג)3) התמודדות עם מימוש חלקי:

הוועדה החליטה לאמץ הנחיות גורפות, למשל בדבר הרחבת מדרכות בתוכניות מפורטות. אך לא סופקו הנחיות או פתרונות למצב בו המימוש של התוכניות חלקי. יש לספק הנחיות כיצד יש להתמודד עם מצב בו 50% מהתוכניות מתממשות ולכן רק מחצית מאורך מהמדרכה מורחב ל-2.5 מ' וחתך הרחוב מורחב רק במחצית מאורך הרחוב. יש לסמן בהמלצות ולעגן בתשריטים המלצות הכרחיות הדורשות אזורי מלא ולהתחשב בכך בחישוב כושר הנשיאה של המרחב. בנוסף, יש להציג מנגנונים שיוודאו מימוש מלא של ההמלצות. למשל, ניתן לדרוש לאחד את כל הפרוייקטים בצד אחד של הרחוב לכדי מתחם אחד. בנוסף, ניתן לספק תמריצים לפרוייקטים מתחמיים, למשל על ידי ניהול מושכל של היטל ההשבחה, הגדרת לוחות זמנים לפיתוח של אזורים שונים וכד'.

תיקון מוצע: 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.²⁴

²² עמ' 46 במצגת המאוחדת.

²³ סעיף 18.5 עמ' 8 למסמך ההחלטות.

²⁴ יש לקבל החלטה עקרונית-רוחבית בדומה להחלטה מיום 11.3.24 שקבעה שיש לאחד בין שלוש תוכניות שטרן 22, 24, 26 (101-1102581), בוליביה 5-7 (101-1187269), בוליביה 9-11 (101-1192871). נציין כי נדרש להגדיר מתחמים מראש ולא בשלב קיום תנאי סף, על מנת להבטיח הוגנות בעת קבלת ההסכמה מבעלי הבתים.

3(ג)4) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע:

בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה ולא הוצגה תוכנית עבודה הכוללת לוי"ז ביצוע ומקורות תקציביים וממילא שלא הוצגה התקדמות במימוש. הדבר חמור במיוחד מאחר שקרית היובל בנויה על הפרשים טופוגרפיים קיצוניים, דבר המחייב יצירת מענים ייחודיים ויקרים במיוחד המאפשרים לגשר על טופוגרפיה (מעלות, מעלונים, שבילים ארוכים שמאפשרים הנגשת שיפוע וכד'). בדיקת התכנות שהוצגה ביולי 2023 הראתה שמדובר בסכום העולה על 50 מיליון ש"ח (!) ראו נספח ט'.

תיקון מוצע: כתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב יש להציג תוכנית עבודה עם לוי"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.

3(ג)5) היעדר עיגון להנחיות התכנוניות:

בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה, אך הוצגה חלוקה של ההמלצות לשלושה סוגים מרכזיים.²⁵ ואולם, בעוד שההמלצות לחומש 1 כוללות שינויים אפשריים על בסיס מצב קיים וצרכיות להיכנס לתוכנית העבודה בסעיף הקודם - ההמלצות לטווח הארוך (חומש 3-4) כוללות שינויים הדורשים הסדרה סטטוטורית (שינוי חתכי רחובות, תוספת מעברים, ובעיקר - "הנחיות לדרישות תכנוניות בהתחדשות לתוכניות שטרם הוגשו". לא ברור היכן הנחיות אלו מעוגנות במסמכים המנחים את הוועדה המחוזית כגוף בעל הסמכות לאשר תוכניות ולא ברור היחס ביניהן לבין הנחיות המופיעות במסמכים אחרים של התוכנית, כמו תשריט מנחה - שלד נופי.

תיקון מוצע: 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.

3(ד) שצ"פ:

בחומרי הרקע שנשלחו לדיון ב-18.3.2024 הוצגה מתודת העבודה בעירייה למתן מענה לשצ"פ בית והוצגו דוגמאות, בהמשך פורסמו המלצות הצוות. בחינה של הפרטים מעידה על בעיה בהצגת המידע ועל קושי לספק את היקף השטחים הפתוחים המינימלי. היכולת לתת מענה של שצ"פ בית בהיקף ההולם לנפש הינו תשתית עובדתית קריטית, שכן לא ניתן ליצור שטחים פתוחים יש מאין. על פי עורכת התוכנית, הגב' אסנת קסלסי "ככל ותוכנית העבודה לא תיושם, אז אנחנו רואים שאנחנו נהיה במצב לא טוב, המרחב הזה יהיה, לא יוכל לספק, ככל, (עמ' 73 בתמליל מיום 18.3.24).

ואכן, הניתוח שהוצג מראה שללא אימוץ מלא של המלצות יועץ הנוף, ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות.²⁶ להערכתנו לאחר תיקון אופן החישוב, בהתאם למדריך ההקצאות (כפי שיפורט להלן), יתגלה שתמונת המצב בפועל חמורה אף יותר.

3(ד)1) מחסור קיים בשצ"פ:

מתוך מסמכי הרקע ניתן לחשב את המצב הקיים מבחינת שצ"פ לנפש (נתון זה לא מופיע באופן מפורש). למשל, בקרית יובל מערב קיימות 1,927 יח"ד.²⁷ תחת הנחת משק בית 3.5 משמע 6,744 נפשות במצב קיים.

²⁵ עמ' 41 במצגת המאוחדת

²⁶ קרית מנחם, עמ' 25 במצגת מאוחדת; קריית יובל – מרכז, עמ' 37 במצגת המאוחדת

²⁷ עמ' 6 מצגת מאוחדת.

על פי הפירוט של השצפ"ים יש לאזור זה 52.58 דונם שצ"פ מתפקד, אך מבט מעמיק מראה שחישוב זה כולל כ-40 דונם מחוץ לגבולות תוכנית האב יובלים-גנים שאינם נגישים לתושבי השכונה (למשל, 14.05 דונם בשצ"פ ליד מכללות צה"ל). משמע, ישנם רק 12 דונם שצ"פ מתפקד ונגיש ההולם את ההגדרות המופיעות במדריך ההקצאות. מכאן, במצב הקיים יש 1.78 מ"ר לנפש שצ"פ סף בית בלבד בקרית יובל מערב בעוד שנדרש לספק 3 מ"ר לנפש.

תיקון מוצע:

- יש להציג חישוב מעודכן של שצ"פ סף בית בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים וריטקליים ולהוריד חישוב מדרכות.
- יש להציג את המידע בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים כדי שיהיה ניתן לבחון באופן ממשי 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.²⁸
- 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.²⁹

3(ד)2 ספירה של שטחים שלא תואמים את ההגדרות של מדריך ההקצאות:

הנחות העבודה של הצוות אינן תואמות את מדריך ההקצאות לצרכי ציבור. כך למשל, לצורך הגדלת שטח המרחב הפתוח שולבו גם שטחים ביעודי קרקע שונים: רחבה, שדירה, טיילת, תרש"צ (מגורים, מבני"צ), דרך לסוגיה וזכות דרך (מדרכות מעל 4 מ'). בחישוב נכללו גם שצפים עירוניים וכלל עירוניים על אף שעל פי מדריך ההקצאות אלו נספרים בנפרד. בנוסף חושבו תאי שטח קטנים (למשל שצ"פ כיס בגודל 100 מ"ר בלבד בשמריהו לוי), על אף שבמדריך ההקצאות מוגדר מינימום של חצי דונם (עמ' 17 מצגת שלד ציבורי). נדרש להבחין בין שטחים המשמשים שצ"פ סף בית (ועל בסיסם לחשב שצ"פ לנפש) לבין שטחים פתוחים אחרים. למען הסר ספק – יש לגרוע ממניין השצ"פים העירוניים את השטחים המשמשים לחישוב שצ"פ סף בית.

תיקון מוצע: יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.

3(ד)3 חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים במחוץ לגבולות תוכנית האב:

המיפוי כולל שטחים מחוץ לגבולות תוכנית האב, כך למשל על פי הפירוט של בקריית יובל מערב 111.3 דונם סטטוטוריים ביעוד שצ"פ (52.80 דונם מתפקד). מתוכם 79.7 דונם סטטוטורי (39.95 דונם מתפקד) נמצאים מחוץ לגבולות תוכנית האב יובלים-גנים.³⁰ ככל שבוחרים להתייחס לשטחים אלו

²⁸ עמ' 116 למדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

²⁹ עמ' 117 למדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

³⁰ 28.1 דונם בדרך כרמית ליד מכללות צה"ל (גוש/חלקה: 31413/1 + 30837/9).

8.7 דונם בדרך כרמית צמוד למכללות צה"ל (גוש/חלקה: 30837/9 + 30837/13, האם גוש 9 נספר פעמיים?).

37.8 דונם בתוכנית כרמית (31354/1,2).

5.1 דונם בגן מורדות כרמית (30837/10).

כמענה לשכונה, יש לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבולות תוכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בפרט, חלק מהשטחים כבר משוייך כשצ"פ סף בית לתוכניות בנייה קודמות ולא ברור אם יח"ד בתוכניות אלו נספרות לצורך חישוב שצ"פ לנפש (למשל, שטחים נרחבים שסומנו עבור קרית יובל מערב מהווים שצ"פ עבור יח"ד שנבנו במסגרת תוכנית 4187/א). **הדבר מעיד על צורך לעדכן את גבולות התוכנית ולהבהיר כיצד נערכו החישובים.**

תיקון מוצע: יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.

3(ד)4 נגישות שטחים פתוחים בכל המועדים:

השטחים שנספרו בקרית יובל מערב ונמצאים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואינם נגישים לתושבי השכונה. על מנת לכלול בחישוב של שצ"פ סף בית שטחים שהנגישות שלהם תלויה בהפעלה של אמצעים מכניים יש להציג את אמצעים אלו בתוכנית העבודה (כולל לוי"ז ותיקצוב) ולספק בטוחות שאמצעים אלו יהיו זמינים לציבור בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים.

תיקון מוצע: יש לדרוש מעיריית ירושלים להציג תוכנית עבודה עם לוי"ז ותיקצוב של השטחים הפתוחים ושל האמצעים הנדרשים להנגשתם. בנוסף, יש לקבל בטוחות מהגורם האחראי להפעלת האמצעים המכניים (שככל שנודרשים) בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים באופן שיתאים לכל תושבי המרחב. לחלופין, יש לגרוע שטחים אלו מהחישוב של שצ"פ סף בית.

3(ד)5 טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע:

לכל אזור שירות ניתנו המלצות לביצוע ובהן האופן בו יש לטפל בשטחים ביעוד מתאים. על פי אהרליה בן נון מעיריית ירושלים "זה לא המלצות, זו תוכנית העבודה שלנו" (עמ' 73 בתמליל). אך לא הוצג בפני הוועדה לוי"ז ביצוע המלצות אלו ולא הוצגו מקורות תקציביים למימוש, על אף שמדובר בעלויות גבוהות. כלומר, לא הוצג עיבוד של רשימת המלצות לכדי תוכנית עבודה אופרטיבית. כמו כן, לא הוצגה התקדמות של פרויקטים שכבר יצאו לפועל והיחס שלהם לתוכניות בנייה באכלוס מבחינת מיקומים. לכן המידע שסופק לא נותן מענה להחלטות הוועדה מיום 26.12.22 (סעיפים 15 ו-16).

תיקון מוצע: תנאי למתן תוקף של תוכניות נוספות, וקל וחומר אישור תוכניות נוספות, יהיה להציג את תוכנית העבודה הכוללת לוי"ז לביצוע ותיקצוב.

3(ד)6 היעדר עיגון להמלצות:

לכל אזור שירות ניתנו המלצות לתכנון הכוללות טיפול בשטחים שהיעוד 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 המחוזית כגוף בעל הסמכות לאשר תוכניות. על מנת להבטיח מימוש של המלצות אלה, ועל מנת שהוועדה המחוזית תוכל להבטיח שאין המלצות סותרות בעניין שימוש בשטחי קרקע מסויימים, יש לעגן את ההמלצות לשינוי הייעוד לתוספת שצ"פים בתשריט תוכנית האב. יש לציין שמימוש ההמלצות הוא חיוני. "ככל שתוכנית העבודה לא תיושם, אז אנחנו רואים שאנחנו במצב לא טוב, המרחב הזה יהיה, לא יוכל לספק". (אוסנת קסלסי, עמ' 73 לתמליל הישיבה האחרונה)

תיקון מוצע: יש להוסיף את יישום תוכנית העבודה להשמשה והסדרה של שצ"פים למנגנון השלכיות באופן מחייב. יש לעדכן את מסמכי תוכנית האב ולסמן על תשריט את השצ"פים המיועדים שדורשים הסדרה.

3(ה) סיכום ומסקנות כושר הנשיאה של המרחב:

בפני הוועדה הוצגה תמונה חלקית של בדיקת כושר הנשיאה של המרחב:

לא הוצג מיפוי תשתיות חשמל, ביוב ומים על אף שמדובר במדיניות המאפשרת להוסיף כ-18,000 יח"ד. המיפוי מראה כי השטחים ביעוד למבני ציבור אינם מספקים על מנת לתת מענה למלוא הצרכים הפרוגרמטיים. בפרט, לא הוצגו מענים לצרכי שטחים גדולים כמו בתי ספר על-יסודיים, חינוך מיוחד, ספורט וחירום. הוצגו רעיונות וכוונות להיקף כיתות יסודי שאם ימומשו יוכלו לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד.

המתע"ן יכול לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד, תוך הסתמכות על תוכניות שטרם אושרו ושימונתן בספק (הקו הסגול). לא הוצגו פתרונות עבור תוספת יח"ד מעבר לסף זה. המיפוי של השצ"פים, ובמיוחד של שצ"פ לנפש, איננו עונה על ההגדרות המפורטות במדריך ההקצאות ועולה חשש כבד של אי עמידה בסף הנדרש במצב כיום, ושל תהליכי ציפוף המחריפים את המצב באופן קיצוני.

אין הלימה בין המיקום של המענים הציבוריים (מבני ציבור, שירותי תחבורה, שצ"פים) לבין מוקדי הציפוף, דבר היוצר מרחב עירוני כושל במקום התחדשות עירונית כוללת. לא הוצג בפני הציבור או בפני הוועדה תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (קרי, מפת קומפילציה). ולכן לא ניתן לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה, מסחר ותעסוקה ומוקדי השירות.

עולה החשש שהפיתוח של השלד הציבורי לא יבוצע במועד הנדרש שכן לא הוצגו תוכניות עבודה על אף החלטות קודמות של הוועדה בנושא וכיוון שלא הוגדרה שלביות ביצוע ברורה. למען הסר ספק נחדד כי תוכנית עבודה מאושרת צריכה לכלול לו"ז ביצוע, מקורות תקציביים וגורם אחראי.

המלצות היועצים, לרבות אלו אליהן מפנים בהחלטה מיום 18.3.24, אינן מעוגנות בצורה המאפשרת להסתמך עליהן בתכנון ולא ברורה ההתאמה שלהן למסמכי התוכנית המאושרים.

חמור מכך, לא נבדקה מידת הישימות של ההמלצות על אף שכל היועצים קבעו שנדרש מימוש מלא של המלצותיהם על מנת לתת מענה למימוש של 50% בלבד מתוכניות הבנייה. בפרט, לא נבדקה הרגישות של ההמלצות למימוש חלקי ולא נבדקו קונפליקטים בין המלצות היועצים.

ההמלצות במבני ציבור ובשצ"פים כוללות הסתמכות על מענים מחוץ לגבולות הקו הכחול של התוכנית מבלי להתייחס לנגישות ומבלי להתייחס ליח"ד הנסמכות כבר היום על שטחים אלו.

מדובר במענים בהיקף גדול ובעלות גבוהה, אך לא הוצגו להם מקורות תקציביים.

כדי להימנע מכשל מוחלט יש לעגן את ההמלצות התכנוניות, לעדכן את מנגנון השלבויות, להקטין את העומס על השלד הציבורי על ידי הקטנת היקף יח"ד המתווספות במרחב על ידי קביעת עקרונות תיעודף ושינוי מנגנון חלוקת זכויות הבנייה. בנוסף, יש לפעול אקטיבית להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.

4. שקיפות ושיתוף הציבור

ביום 18.3.24 התקיימה ישיבה של הוועדה המחוזית ובה הוצג מידע רב בפני חברי הוועדה. המידע נשלח לחברי הוועדה לפני הדיון, כנדרש בחוק, אך בשל ההיקף העצום של המידע שהוצג, **חברי הוועדה התמקדו בניסיונות להבין את המידע הרב ולא קיימו דיון לגבי המשמעויות של המידע הזה.**

למרות שמדובר במידע רב ולא מאורגן, הציבור קיבל 30 יום בלבד להגיב (בעוד שלהתנגדויות ניתנים 60 ימים). זאת ועוד, הוועדה החליטה להמשיך לאשר תוכניות ולא להתמקד למשוב מהציבור או לדיון עקרוני של חברי הוועדה על המשמעויות של המידע. זאת כאשר **הדבר שקול לשמיעת התנגדויות בדיעבד, לאחר אישור תוכניות.**

כדי ששיתוף הציבור יהיה מלא וראוי, ובהקבלה להליכי התנגדויות, ראוי ונכון **לתת לציבור להשתתף בדיון ולהציג את עמדתו בפני הוועדה.** באופן זה לא רק שיובטח כי חברי הוועדה אכן נחשפו והבינו את ההערות, אלא שיתאפשר לחברי הוועדה לשאול שאלות ולקבל תשובות ככל שיהיו כאלו. שיח כזה הוא בעל פוטנציאל רב יותר להשגת שיתוף ציבור מייטבי.

חשוב לציין כי היועצים שגייסה עיריית ירושלים קיימו מספר מפגשים עם הציבור (באמצעות המינהל הקהילתי). אך מדובר במפגשים חלקיים שהתקיימו בשלבים מוקדמים של עבודתם. בפרט, תוצרי העבודה לא הוצגו לציבור ולא ניתן לציבור להגיב להם. מעבר לכך, לא ניתן להסתפק בהליכי שיתוף ציבור שקיימה עיריית ירושלים. על מנהל התכנון החובה לקיים תהליך שיתוף ציבור משלו. בתהליך שיתוף שכזה נדרש להציג את תמונת המצב במרחב (כפי שנדרש בדיון בקרה). בנוסף, יש להציג את כלל השינויים שהוכנסו בתוכנית האב יובלים-גנים בהחלטות הוועדה ואת השינויים שיש להטמיע בה לאור החומרים שהוצגו ב-18.3.24.

5. עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד"

מסמך העקרונות שפורסם ב-18.3.2024 לא מהווה עדכון של מסמכי תוכנית האב, הוא כולל אוסף **שרירותי** של סעיפים מהחלטות קודמות וחסרים בו מרכיבים חיוניים:

5(א) החלטות קודמות שלא הוטמעו במסמך:

הנחיות במסמכי תוכנית האב: המסמך לא כולל עדכון של הנחיות המופיעות במסמכי תוכנית האב לגבי היקף ואופי הצפיפות, תכסית בינוי, אופי הבינוי, גובה הקומות ועוד. לדוגמא, אין במסמך התייחסות להחלטה מיום 13.7.21 המאפשרת לחרוג ממגבלת 12 הקומות במתחמים כתומים (סעיף 30 להחלטה).

תיעדוף התחדשות עירונית: המסמך לא כולל סעיפים הנוגעים לתיעדוף תוכניות התחדשות עירונית על פני תוכניות על ציר הרכבת הקלה (למשל, סעיף 32 בהחלטה מיום 26.12.22). תיעדוף חיוני נוכח החששות למגבלות הקיבולת של השכונה כפי שעולות מן המסמכים שהוצגו בדיון הבקרה.

5(ב) הבהרות נוספות שיש להוסיף למסמך:

- במסמך שפורסם אין התייחסות לחריגות מההנחיות המופיעות בתוכנית האב באישור תוכניות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. למשל, בהנחיות המתחמיות המופיעות בתשריט מרקמי המגורים ישנה מגבלה של 320% בנייה במתחם 7 (טבעת בורוכוב). אך בוועדת המשנה אישרו

לאחרונה שתי תוכניות המציעות אחוזי בנייה גבוהים פי שניים ויותר (קליינמן 13-15 ובורוכוב 49-55). בתוכנית האב נעשתה עבודה כדי לייצר צפיפות בבנייה מרקמית עירונית עם הבחנה בין רחובות שונים. ההחלטות בעניין אישור תוכניות שהתקבלו מאז, למעשה מתעלמות לחלוטין ממאפיינים אלה ומהבחנות בין רחובות שונים ומתחמים שונים.

- בהמלצות של מבני ציבור ובהמלצות של שצ"פים מוצע להסתמך על שטחים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב יובלים-גנים על מנת לספק מענים לשלד הציבורי. הדבר יוצר אי-בהירות לגבי אופן הספירה של יח"ד להן נדרש לתת מענה, שכן במקרים שכאלו יש להתייחס גם ליח"ד באזורים הסמוכים למענים אלו ולא רק לצרכים הנובעים מיח"ד הקיימות והתוספתיות בתוך הקו הכחול של תוכנית האב. על כן יש לעדכן את גבולות התוכנית.

- **הנחיות לשצ"פים בתוכניות נקודתיות:** 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. נציין שבהמלצות צוות התכנון של השצ"פים לא נכללו הפרשות קרקע בתוכניות התחדשות עירונית נקודתיות כפי שאושרו לא מכבר בתוכניות קליינמן 13-15 ובורוכוב 49-55 ככל הנראה מאחר ששצפים אלו אינם נחשבים ככאלו שמקיימים את שדרש משצ"פ אפקטיבי. מכאן שללא מסמך מתכלל, מתקבלות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית החלטות שרירותיות שאינן מבוססות על תשתית עובדתית מספקת.

5(ג) מסמכים שעדיין בתהליכי עבודה וסתירות בין החומרים שהוצגו - תשתית עובדתית פגומה:

בדיון הוצגו חומרי רקע רבים, פרי העבודה של יועצים שונים. פעילותם של מספר יועצים מחייבת מטבע הדברים תכלול של הנושאים והמסקנות השונות ולכל הפחות בחינה וטיפול בסתירות. קריאה של חומרי הרקע מלמדת כי לא נערכה בדיקה לגבי סתירות בין ההמלצות השונות וממילא גם לא הוצגו פתרונות לסתירות אלו. (ראו דוגמה לסתירה כאמור בנספח י').

5(ד) העדר סטטוס ברור לחומרי הרקע שהוצגו ביחס למסמכי תוכנית האב:

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 (שם מופיעות המלצות לשצ"פים, מעברים, ושטחים למבני ציבור). **נדרש לעגן את ההמלצות התכנוניות (ובמיוחד את אלו הדורשות הסדרה סטטוטורית) במסמכים מעודכנים של תוכנית האב להגברת השקיפות והוודאות.**

קביעת הנחיות לשצ"פים – במהלך הדיון עלו שני נושאים משמעותיים שלא באו לידי ביטוי בהחלטה. הראשון הוא קביעה ברורה לתנאים מינימאליים לשצ"פים. יש להבטיח שמדרכות לא נספרות כשצ"פ. שנית, יש להבטיח כי כל השצ"פים נגישים באופן סביר בהתאם להנחיות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.³¹

עיגון המלצות תחבורה - 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.

³¹ "אם יש דרגנועים זה לא אפקטיבי בשבת, לא לספור את זה" שירה תלמי עם 97 בתמליל.

5(ד) מסקנות עדכון תוכנית האב

אין מנוס מביצוע **עדכון** של 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). עדכון התשריט אף יאפשר להטמיע באופן שקוף וברור את היחס למתחמים השונים במרחב יובלים-גנים ולעדכן את גבולות התוכנית כך שיכללו אזורים אסטרטגיים שאינם כלולים בו כיום.

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 (וחריגות ממנה).

בעניין זה חשוב להדגיש את הבדלים בין הרכב מליאת הוועדה המחוזית למליאת וועדת המשנה להתחדשות עירונית. בוועדת המשנה להתחדשות עירונית יושבים מספר מצומצם של חברי הוועדה המחוזית. בפרט, לא נוכחים בה הנציגים הבאים להם יש אינטרס מובהק בנוגע למרחב:

- נציג הארגונים הירוקים שעניינו בנייה בשטחים לא מופרים ופסולת בנייה;
- נציגת משרד הבריאות שעניינה סוגיות ניקוז, רעש, הליכתיות בריאות וספורט וגם בתי ספר;
- נציג משרד התחבורה שעניינו תכנון תחבורתי בדגש על תכנון מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות;
- נציג משרד הבטחון שעניינו שירותי חירום והגנת העורף.

6. מנגנון השלבויות

כדי לשפר את הממשק בין יחידות הדיור לשלד הציבורי קבעה הוועדה מנגנון שלבויות. בהחלטה מיום 26.12.22 נקבע כי כתנאי למתן תוקף יש להציג מענים ציבוריים "לכל 1,000 יחידות במצטבר". מאז ההחלטה הראשונה על מנגנון השלבויות התממשו חלק מהחששות שלנו. חרף הפגמים עליהם הצבענו בעבר במנגנון, המנגנון שהוצג ב-18.3.2024 זהה במהותו לנוסח הקודם.³²

מנגנון שלבויות נועד לקשור בין המענים הציבוריים ליחידות הדיור ולוודא שמימוש המענים מתבצע בתזמון המתאים ובמיקום המתאים. לכן בתוכנית מתאר, כמו רכס לבן, מסומנים המענים הציבוריים הספציפיים אותם נדרש לפתח בשלבי הביצוע השונים.

6(א) פגמים במנגנון הקיים

המנגנון הקיים, המנוסח ברשלנות, 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 מהחובה לוודא ההתאמה המרחבית בין מיקום החוסרים במענים הציבוריים למיקום המענים להם.

³² עד היום לא קיבלנו מענה על פנייה בנושא שנשלחה בפברואר 2023.

6(א)1) המנגנון מתעלם מחוסרים קיימים עבור יח"ד בהליכי היתר ובתוכניות מאושרות:

הוועדה המחוזית חוזרת על החלטה מיום 26.12.2022 וקובעת שבמסגרת מנגנון השלביות, התנאי לאישור תוכניות הכוללות תוספת של מעל 1,000 יח"ד במצטבר תהיה הצגה של היתרי בנייה בהתאם למפתח הפרוגרמטי והתקדמות המימוש לפיתוח שצ"פים ומעברים.

עיקרון זה יושם בהחלטה מיום 11.9.2023, קבעה כי "ניתן לתת תוקף לתוכניות המצויות בקידום בהתאם למנגנון השלביות". המענים שהוצגו בספטמבר כללו את הכיתות **הראשונות** שמאושרות במרחב יובלים-גנים. אלא שלפי רשימת התוכניות, **שפורסמה רק במרץ 2024**, במועד ההחלטה היו כבר 4,786 יח"ד מאושרות, **כך שמדובר בנקודה אקראית לחלוטין להתחיל ממנה את הספירה**. לאחר ההחלטה בספטמבר ניתן תוקף ל-765 יח"ד נוספות.³³ כפי שצינו לעיל, בדיון האחרון, הוצג מצג שווא שהיתרי בנייה נותנים מענה מעל ומעבר (שכן לכאורה מדובר למענים של מעל 1,000 יחידות דיור).³⁴ 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.

נוסף על כך, כמפורט לעיל, רשימת התוכניות שפורסמה בהחלטה האחרונה מראה שבבחינת העלייה בביקושים מתכנן המחוז סופר רק תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית ולא סופר תוספות אחרות שנשענות על אותו שלד ציבורי.

להמחשת הפערים מהם מתעלמת ההחלטה, ראו גרף בנספח ה'.

6(א)3) מועד בחינת המענים הוא מאוחר מידי:

מנגנון השלביות קובע כי הצגת המענים הוא תנאי **למתן תוקף** לתוכניות התחדשות עירונית. מדובר בשלב מאוחר בהליך התכנון. הצגת היתרים לשימושים הציבוריים הנדרשים לשם עמידה בצרכים הפרוגרמטיים צריכה להיות תנאי **להפקדה להתנגדויות**.

נציין כי בהחלטה מיום 26.12.2022 נקבעו תנאים למתן תוקף. תנאים אלו לא מופיעים בהחלטות לאשר תוכניות ספציפיות.³⁵ 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**.

6(א)4) אין התנייה של פיתוח שצ"פים ותחבורה ציבורית במסגרת מנגנון השלביות:

נדרש לקבוע רף מינמאלי של תכנון ופיתוח שצ"פים ותשתיות תחבורה כדי להצדיק המשך של אישור תוכניות במרחב. חסרה דרישה להשלמת פערים קיימים בשצ"פים במתחשבת בכשלים בספירת השצ"פים עליהם הצבענו, כגון תפקוד אפקטיבי של שצ"פים בסופ"ש. דרישה אפשרית היא לדרוש מימוש של תוספת דונם שצ"פים הנדרשת לכל 1,000 יח"ד – 10.5 דונם תוספתי ונגיש של שצ"פ סף בית מתפקד.

6(ב) תיקונים נדרשים למנגנון השלביות

מנגנון השלביות כולל שני רכיבים משמעותיים – דיוני מעקב שיתקיימו פעם בשנה ואבני דרך לבחינת מתן מענים לכל 1,000 יח"ד. **שני רכיבים אלו דורשים תיקונים משמעותיים על מנת להבטיח עירוניות מתפקדת במרחב יובלים-גנים**. חלק מהתיקונים להלן הצענו בעבר. התיקונים המוצעים נועדו להתמודד עם המגוון

³³ בהתאם לטבלה שצורפה לחלטה מיום 18.3.3024.

³⁴ סעיף 3(ב)1) לעיל.

³⁵ למשל קליינמן 13-15, מספר 101-0790865.

הרחב של האתגרים להתחדשות עירונית במרחב שאותם פרטנו עד כה במסמך ונועדו לעודד התחדשות עירונית איכותית ומקיפה בכל המרחב.

6(ב)(1) מנגנון מעקב דינאמי:

דיוני מעקב שנתיים: כיום מנגנון המעקב הוא דיון בוועדת המשנה להתחדשות עירונית שנקבע שיתקיים פעם בשנה. בדיון יוצג המימוש של תוכנית האב. אנו סבורים שמנגנון כזה הוא חשוב להבטחת הפיתוח של השכונה, אך שיש לתקן מספר היבטים במנגנון המעקב:

1. **יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו** – למשל, את כל המרכיבים בהתאם למדריך ההקצאות לצרכי ציבור ואת המשמעות של "התקדמות". למשל, יש להציג תבע"ות מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים וכד'. זאת, בשונה מהטבלאות שהוצגו בדיונים על עדכון תוכנית האב בהן הוצגו פיתוח של שלושה מוקדים, איתורים וכוונות אך לא הוצגה התקדמות בהסדרתה הסטטוטורית או תוכנית עבודה מתוקצבת.³⁶

2. **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.

3. **על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.**

מעקב שקוף על התקדמות בתכנון: 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.

מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע: נוסף על מנגנון זה, 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 מבוססת על נתוני אמת. חשוב מכך, המנגנון יאפשר לוועדות המשנה של הוועדה המחוזית לקבל החלטות מבוססות נתונים לאורך כל ההליך התכנוני כולל התנגדויות. מנגנון זה נדרש באופן ייחודי במרחב יובלים גנים בהתחשב בכך שלא נקבעו כל הגבלות על הציפוף בשכונה ושהתוכניות שאושרו לפקדה או הופקדו מוסיפות למלאי התכנוני יחידות דיור החורגות באופן דרמטי מכושר הנשיאה של המרחב.³⁷

כפי שצינו לעיל, הוועדה המחוזית הציעה, ואף דרשה, מהעירייה, לקיים מנגנון דומה בענייני תחבורה.³⁸ **יש לוודא שבמסגרת מנגנוני המעקב מבוצעת ספירה של כל המרכיבים באופן מותאם ועל בסיס פרדיגמה אחידה** (לדוגמה, ספירת הן תוספת יח"ד והן מענים לצרכי ציבור בתוכניות מחוץ לקו הכחול, ספירה של יחידות דיור מכל הסוגים והשוואת מענים ותוספות לביקושים באותם שלבים של תכנון וביצוע).

6(ב)(2) תנאים שנדרשים למתן תוקף לתוכניות שאושרו:

- **יישום המפתח הפרוגרמטי:** נדרש להציג רשימה של היתרים מאושרים לכל המענים הפרוגרמטיים שנותנים 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.

³⁶ מתוך המצגת: אב_ ים_ גנים - יובלים_חומרים נלווים לשיבות_21 דיון בקרה מרץ 24 סטטוס שצפים.

³⁷ מדובר בלפחות 6,000 יח"ד נוספות מעל כושר הנשיאה.

³⁸ סעיף 17, עמ' 8, למסמך ההחלטות מיום 18.3.2024.

- **שצ"פים** – 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 לו"ז ומקורות תקציביים).³⁹

• **תחבורה :**

- יש להציג מנגנון עדכון דינמאי שעל חשיבותו הצביעה הוועדה המחוזית בהחלטתה.⁴⁰
- יש להציג את הנחיות מהנדס העיר לאימוץ ההמלצות לשינוי בתוכניות בשלב ההיתר בהתאם להנחיות צוות תחבורה.⁴¹
- הצגת תוכנית עבודה וסדר עדיפויות לקידום שדרוג הרחובות ותוספת מעברים ואמצעים מכניים ציבוריים (אגף תושבי"ה ואדריכל העיר).
- **מתע"ן:** אישור תב"ע הקו הסגול והצגת תוכניות ביצוע מאושרות.⁴² בתוכניות שאינן התחדשות עירונית נדרשת גם הנחת מסילות הרכבת הקלה של הקו הסגול בין צומת אורה למלחה.⁴³

- **חירום וספורט** – להציג תב"עות מאושרות להיקף הנדרש על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.
- **תשתיות** – יש לבצע בחינה מקיפה של השכונה מבחינת הקיבולת של תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב ופסולת.
- **תעסוקה ומסחר** – יש להציג את מסקנות הצוות בעניין תעסוקה ומסחר.

6/3(ב) תנאים כלליים שנדרשים לאישור תוכניות נוספות בהתחדשות עירונית:

לפי אישור של תוכניות חדשות בהתחדשות עירונית, יש לעמוד במספר דרישות:

- יש להגדיר "תרומה משמעותית למרחב הציבורי" שיש בה להצדיק חריגה ממגבלות גובה ולהציג מגבלת גובה בהנתן תרומה משמעותית. נדגיש שהגדרה שכזו צריכה לכלול פרמטרים מדידים. לחלופין - יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה שכן היא איננה מסויימת דיה.⁴⁴
- 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. בכך תובטח הכפיפות של וועדת המשנה לעקרונות מדיניות שנקבעו במליאת הוועדה המחוזית.
- **יש לקבוע מפורשות שיספרו ויוצגו כלל תוספות יחידות הדיור במרחב.**
- **עדכון מנגנון המעקב כפי שפורט לעיל, לרבות פרסום לציבור של המנגנון הדינאמי. יש חשיבות מכרעת להבטחת אחידות בספירה ובהתייחסות לביקושים ולמענים.**

³⁹ ראו להשוואה את שלב 2 במנגנון השלכיות של רכס לבן. נספח...

⁴⁰ סעיף 17, עמ' 8, למסמך ההחלטות מיום 18.3.2024.

⁴¹ עמ' 41 למצגת מאוחדת.

⁴² ברכס לבן בשלב 7 מוגדר כי תנאי להוצאת היתר בניה מעל 3,500 יח"ד יהיה אישור תוכניות לביצוע הרכבת הקלה ברח' 2. ביובלים-גנים ישנם כבר למעלה מ-3,500 בהיתר או בקשה להיתר ולכן יש להתנות תוקף לתוכניות נוספות כבר כעת

⁴³ ראו להשוואה את שלבים 7-8 במנגנון השלכיות של רכס לבן. שם נקבע שזוהי תנאי לאיכלוס 1,400 יח"ד, בעוד שבמרחב יובלים גנים צפוי כבר איכלוס של 1,700 עד 2028. נספח...

⁴⁴ העיקרון נקבע בהחלטה מיום 13.7.2021 וכאמור, לא הוטמע במסמך העקרונות.

- **תחבורה:** ישנם שלושה צעדים חלופיים בהם יש לנקוט כדי להבטיח שניתן לאשר תוכניות נוספות במרחב.

חלופה א:

- לקבל אישור מצוות תוכנית אב לתחבורה על סיום ביצוע בפועל של הקו הסגול ועל תוכניות לביצוע מטריו.

חלופה ב:

- להפחית את עומס יח"ד באזור הנשענות על התשתית התחבורתית של השכונה, בדגש על מתע"ן. הפחתת העומס יכולה להיות על ידי ביטול או מניעה של תוכניות שאינן התחדשות עירונית אך נשענות על אותו השלד הציבורי וצמצום של זכויות הבנייה המוקצות במרחב בתוכניות התחדשות עירונית כפי שביקש מהנדס העיר.

חלופה 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 (כמו הקו הסגול והמטרו) כמו גם שריון שטחים שיאפשרו את ההוספה של פרויקטים כאלו בעתיד (כמו שריון סטטוטורי של פוליוגונים לכניסות ויציאות לתחנות מטרו).
- במידה ומחליטים להסתמך על מטרו, נדרש לכל הפחות שריון סטטוטורי של פוליוגונים לכניסות ויציאות לתחנות מטרו והוספת אישור תכניות לביצוע מטרו כתנאי למתן תוקף.⁴⁵

6(ב)(4) בחינה פרטנית לפני כל אישור תוכנית חדשה להתחדשות עירונית:

לפני אישור להפקדה:

- להבטיח שיש מענה בהיתרים לכל יחידות הדיור בתוכניות שבתוקף.
- להבטיח מענה בתב"עות מאושרות למבני ציבור ולשצ"פ סף בית עבור כל התוכניות שאושרו ועבור התוכנית שמבקשים לאשר.

לפני אישור תוכנית:

- 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 לוי"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.⁴⁶

6(ב)(5) תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן להתחדשות עירונית:

- להלן תנאים שיש לעמוד בהם לצורך אישור הפקדה של תוכניות (ואישור תוכניות שהופקדו) הנמצאות בשטח התוכנית או שנשענות על השלד הציבורי שלו כפי שהוצג ואין בהליכי התחדשות עירונית. מטרת הוראות

⁴⁵ להשוואה ראו שלב 10 ברכס לבן.

⁴⁶ להשוואה ראו תנאי האכלוס של רכס לבן שלבים 7-11

אלה היא להבטיח עדיפות לתוספת יח"ד החיוניות לצורך התחדשות עירונית של מתחמים שנבנו לפני 1980 ודורשים חידוש וחיזוק. כלומר תנאים אלו רלוונטיים למתחמים שסומנו בתוכנית האב כ"כחולים", "אפורים" או "לא לציפוף" ולא מתייחסים למתחמים שסומנו "כתומים" או "אדומים". ככל שמדובר בתוכניות על ציר הרק"ל, נציין כי ציפוף לאורך הציר הנו רצוי והכרחי, אך יש לוודא שהוא תומך בהתחדשות העירונית ולא פוגע בה.

כללי – לפני אישור תוכניות נוספות שאינן בהתחדשות עירונית יש להבטיח את הנקודות הבאות:

- **מבני ציבור ושצ"פים:** ביצוע מלא של השלד הציבורי שנדרש לתמיכה בהתחדשות עירונית – כלל מבני הציבור ושצ"פים מתפקדים.
- **תחבורה:** ביצוע מלא של הקו הסגול וביצוע מלא של מטר.
- **תשתיות:** קביעת הנחיות לבחינה ההשפעה המצטברת של תוכניות במרחב על תשתיות.
- לקבוע תנאים להוספת יח"ד באופן שיבטיח תמיכה בהתחדשות עירונית במתחמים כתומים ואדומים (למשל, כללים לצירוף פוליגונים להתחדשות משותפת עם מתחמים הדורשים חידוש וחיזוק או היקף מינמאלי של תוספות למבני ציבור – כפול מהתוספת לביקוש שהן יוצרות).

פרטני – תנאים פרטניים לאישור תוכניות נקודתיות במרחב שאינן בהתחדשות עירונית:

- היתרים מאושרים או לכל הפחות תב"עות מאושרות להבטחת המענים הציבוריים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת.
- קביעת שלביות ביצוע בהוראות התוכנית כדי להבטיח מענים ציבוריים.

7. סיכום

בשנים האחרונות נעשתה עבודה מעמיקה וחשובה על ידי הצוותים המקצועיים מטעם עיריית ירושלים. נעשה מיפוי של איתורים לבתי ספר לעשור הקרוב, נעשתה בחינה תחבורתית מעמיקה, מופו אזורים פוטנציאליים לשצ"פים תוך הבחנה חיונית בין שצ"פים על הנייר לשצ"פים שמישים. פעולות אלו הן תנאים הכרחיים לקידום התחדשות עירונית איכותית באזור יובלים-גנים, אך הן לא תנאים מספקים.

יש צורך חיוני בעדכון עמוק ומהותי של תוכנית האב. יישום מנגנון השלבויות עליו הוחלט ב-26.12.2022 חשף כשלים מהותיים. המנגנון מאפשר תוספת של יחידות דיור ללא זיקה אמיתית לתוספות של השלד הציבורי. חמור לא פחות, המנגנון לא מאפשר להבטיח תיעדוף של מתחמים הזקוקים נואשות להתחדשות עירונית ואף לא מבטיח שהשכונה לא תגיע לקיבולת מקסימלית לפני שהן יחודשו.

ההחלטה בנוסחה הנוכחי מונעת מהמרחב את האפשרות ליצור התחדשות שתבטיח עירוניות טובה, נגישות למבני ציבור, לשטחים פתוחים, לאזורי תעסוקה. עירוניות הנשענת על תחבורה מקיימת במקום על רכב פרטי. כיום, המדיניות התכנונית במרחב מעודדת קידום של תוכניות נקודתיות, ללא סדרי עדיפויות ברורים, ללא הבטחה אמיתית של שלבויות תכנון ושלבויות ביצוע.

לא מאוחר מידי לעדכן את המדיניות התכנונית במרחב ולהבטיח שמתחם יובלים-גנים אכן יחודש באופן מקיף לטובת תושביו.



8. נספחים

רשימת נספחים:

מספור	נספח
א	רשימת תוכניות מאושרות
ב	רשימת תוכניות בהפקדה
ג	מפת אזורים כתומים ללא תוכניות באופק
ד	דוגמה לחישוב רווחיות של פרויקטים
ה	גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב
ו	הערות על טבלאות של מענים – בדגש על כיתות יסודי
ז	המחשבת הפערים בין מענים ציבוריים (ללא חינוך)
ח	עמודים נבחרים מתוכנית האב לתחבורה
ט	עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים
י	סתירה בין ייעודים למבני ציבור ושצ"פים בהדסה הקטנה.

נספח א' – רשימת התוכניות שאושרו במרחב.

תוכניות אלו מציעות תוספת של 7804 יח"ד למרחב. באדום - תוכניות שלא הופיעו בסקירה שהציג מתכנן המחוץ.

פרוייקט	מרחק מגורים	מספר תוכנית	סטטוס	יח"ד נכנס (להריסה)	יח"ד בתוכנית	תוספת יח"ד
טהון מתחם 4	אפור	101-0244947	היתר	30	130	100
טהון מתחם 3	אפור	101-0201467	היתר	36	138	102
הדסה הקטנה	אפור	101-0051771	היתר	0	540	540
טהון מתחם 5	אפור	101-0329516	היתר	54	206	152
שטרן 34-42	כתום	101-0317016	היתר	67	240	173
טהון מתחם 1-2	אדום	101-0268219	היתר	59	255	196
הנורית 10-14	אדום	101-0109876	בקשה להיתר	100	428	328
אורוגוואי 11-15	כתום	101-0345298	בקשה להיתר	28	136	108
קולומביה 1	כתום	101-0496463	בקשה להיתר	96	408	312
שטרן 29-33	אדום	101-0334334	בקשה להיתר	102	320	218
שטרן 37,41	אדום	101-0409656	אושרה	68	240	172
בוליביה 14	כתום	101-0574178	היתר	56	180	124
בוליביה 1	אפור	101-0596270	היתר	24	125	101
גולומב 23	אדום	101-0440735	אושרה	112	389	277
קלנר	אדום	101-0468355	בקשה להיתר	117	417	300
הנורית ותמ"ל	אדום	תמ"ל 2020	אושרה	646	1706	1060
זנגוויל 5-7 (עמק היובל)	כתום	101-0373522	היתר	60	230	170
בזק	אפור	101-0507301	אושרה	0	150	150
טופ בורוכוב	כתום	101-0452615	אושרה	36	233	197
קוסטה ריקה 25-37	כתום	101-0561167	אושרה	175	740	565

342	480	138	בקשה להיתר	101- 0510610	כתום	הנטקה 78-84
56	57	1	אושרה	101- 0848796	לא לציפוף	הנטקה 32--30
106	138	32	אושרה	101- 0885392	כתום	מקסיקו 6/6א
112	162	50	אושרה	101- 1019611	כתום	חיים חביב 3
52	108	56	אושרה	101- 0788638	אפור	בית גיורא
77	102	25	אושרה	101- 0986067	כתום	קוסטה ריקה 14-16
68	95	27	אושרה	101- 0811653	לבן	טור סיני
42	43	1	אושרה	101- 0988865	אפור	הנטקה 18
80	109	29	אושרה	101- 0963124	כתום	הנורית 8
118	150	32	אושרה	101- 0699587	כתום	דהומיי 8
43	43	0	אושרה	101- 1120690	לבן	אולסונגר 13
447	600	153	אושרה	101- 0678920	אדום	ברזיל 4-12
73	100	27	אושרה	101- 0790865	כתום	קליינמן 13-15
206	270	64	אושרה	101- 0835371	כתום	מתחם הציונות 1
137	185	48	אושרה	101- 1004969	כתום	בורוכוב 49-55
500 ⁴⁷			היתר	כללי	כתום	תמ"א 38

⁴⁷ עמ' 5 במסמך "פרוגרמה לצרכי ציבור 2040, תקציר ממצאים והמלצות לדיון" שנערך על ידי אדר' ליאת איזקוב

נספח ב' – תוכניות שהופקדו או שאושרה הפקדתן.

תוכניות אלה מוסיפות עוד 6734 יח"ד במרחב הנשען על השלד הציבורי של יובלים גנים.

באדום - תוכניות שלא הופיעו בסקירה שהציג מתכנן המחוז וצורפה להחלטה מיום 18.3.2024.

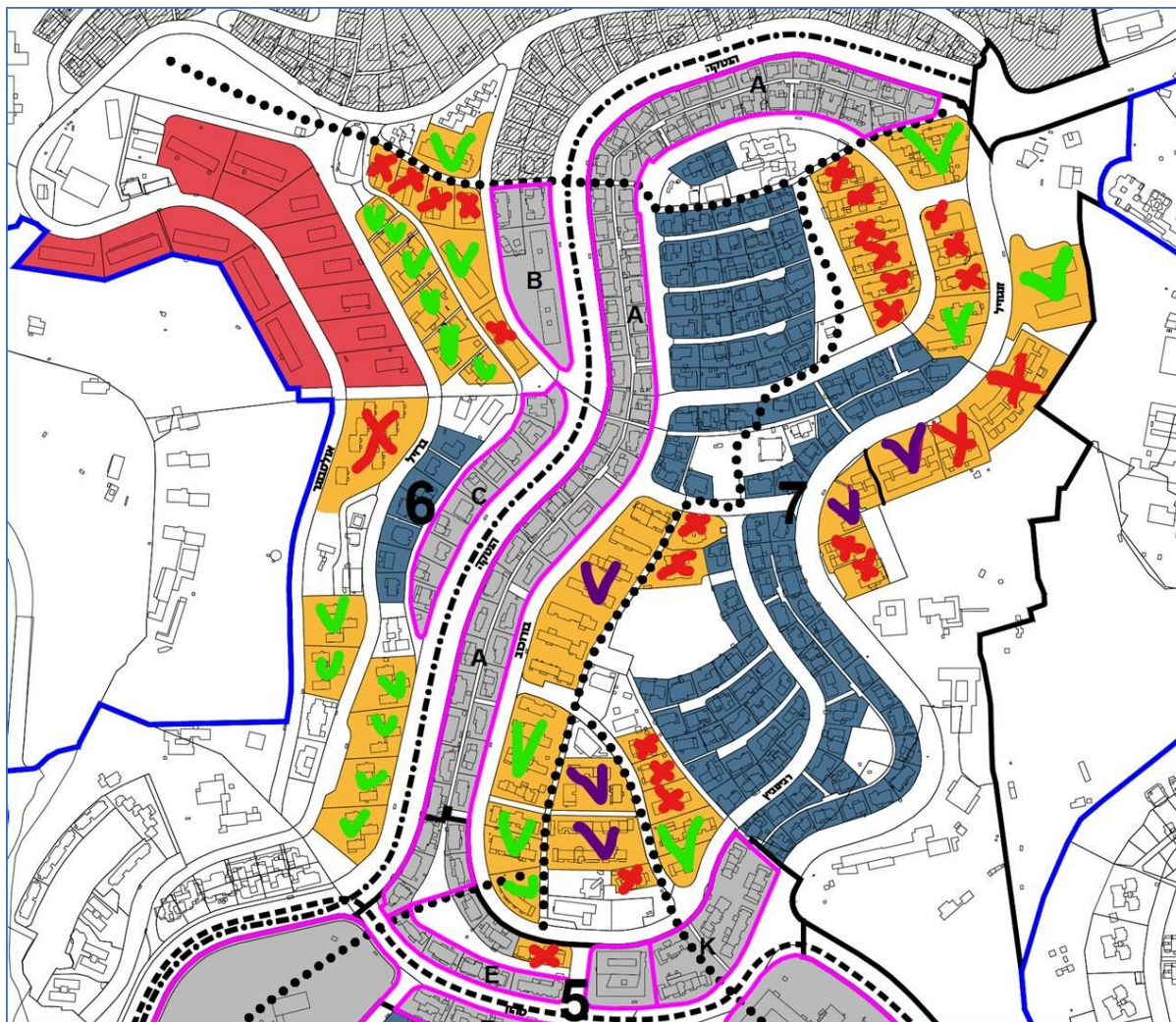
פרוייקט	מרחם מגורים	מספר תוכנית	סטטוס	יח"ד נכנס (להריסה)	יח"ד בתוכנית	תוספת יח"ד
גואטמלה 15-23	כתום	101-1048420	בהפקדה	186	612	426
ברזיל 14	אדום	101-0764878	בהפקדה	30	116	86
בורוכוב 57-61	כתום	101-1080092	אושרה להפקדה	44	184	140
קוסטה ריקה 56	כתום	101-1078146	בהפקדה	32	113	81
קוסטה ריקה 22-24	כתום	101-1079771	אושרה להפקדה	25	105	80
שטרן 49-67	אדום	101-0826685	אושרה להפקדה	365	1068	703
הנטקה 28	לא לציפוף	101-1133925	בהפקדה	1	72	71
הנטקה 22, 24	לא לציפוף	101-0986141	בהפקדה	1	43	42
איסלנד 24-42	אפור	101-1062678	בהפקדה	182	570	388
אפשטיין	לבן	101-0681288	בהפקדה	0	240	240
ברזיל 26-28	כתום	101-1030428	אושרה להפקדה	78	293	215
אולסוונגר	אדום	101-0829440	בהפקדה	320	1200	880
שטרן 47	אדום	101-0714188	אושרה להפקדה	34	152	118
גואטמלה 25-27-29	כתום	101-1075902	אושרה להפקדה	85	320	235
הנורית מתחם 1	אדום	101-1256924	אושרה להפקדה	246	389	143
הנורית מתחם 6	אדום	101-1230291	אושרה להפקדה	133	618	485
פנמה 2 ו-6	כתום	101-0581850	בהפקדה	72	238	166
הנורית מתחם 2	אדום	101-1260439	אושרה להפקדה	128	491	363
הנורית מתחם 4	אדום	101-1258383	אושרה להפקדה	64	243	179

284	586	302	אושרה להפקדה	101- 1244276	אדום	הנורית מתחם 5
63	64	1	אושרה להפקדה	101- 1109701	לא לציפוף	הנטקה 3
49	50	1	אושרה להפקדה	101- 1282235	לא לציפוף	שמריהו לוי 9
40	42	2	אושרה להפקדה	101- 1152297	לא לציפוף	אנילביץ 46
1257	1257	0	בהפקדה	101- 0838490	מחוץ לתוכנית	כרמית

נספח ג' – מיפוי של מצב המתחמים הכתומים בקרית היובל מרכז ומערב.

מצורפת מפה שנשלחה לחברי העמותה מהמנהל הקהילתי.

ירוק - תוכניות מקודמות/מאושרות
סגור - תוכניות בשלבים ראשוניים
אדום - אין תוכניות מקודמות



נספח ד – פערים משמעותיים בהערכות השווי.

- לפי הדו"ח השמאי משנת 2015 הערכת שווי לדירת 140 מ"ר בתוכנית טהון מתחם 4 (244947) התבססה על מחיר מכירה למ"ר כולל מע"מ: 18,750 ש"ח. (מספר דירות 27 ושווי הדירות כולל מע"מ: 70,875,000 ש"ח כלומר הערכת שווי לדירה אחת: **2.625 מילש"ח**). בפועל, דירות אלו נמכרות כיום (עם הנחה) **במחיר של 4.2 מיליון ש"ח**, כמעט כפול. זאת בעוד מדד תשומות הבנייה עלה בתקופה זו ב-20% בלבד.
- גם בטהון מתחם 5 (329516) דירות נמכרות כיום במחיר זהה. הפער מהדו"ח השמאי קטן יותר, אך עדיין עצום (הנחת הדוח היתה ל-19,500 ש"ח למ"ר).
- בהנטקה 78-84 (510610) שאושרה רק לפני שנתיים (4.3.2022) מוכרים כרגע בהנחת "פרי-סייל" בין 37-40 אלף ש"ח למ"ר בעוד בדו"ח השמאי לשם בחינת הכדאיות הכלכלית נקבע מחיר של 23,000 ש"ח כולל מע"מ למ"ר. בהתאם גם הוקצו זכויות הבנייה.

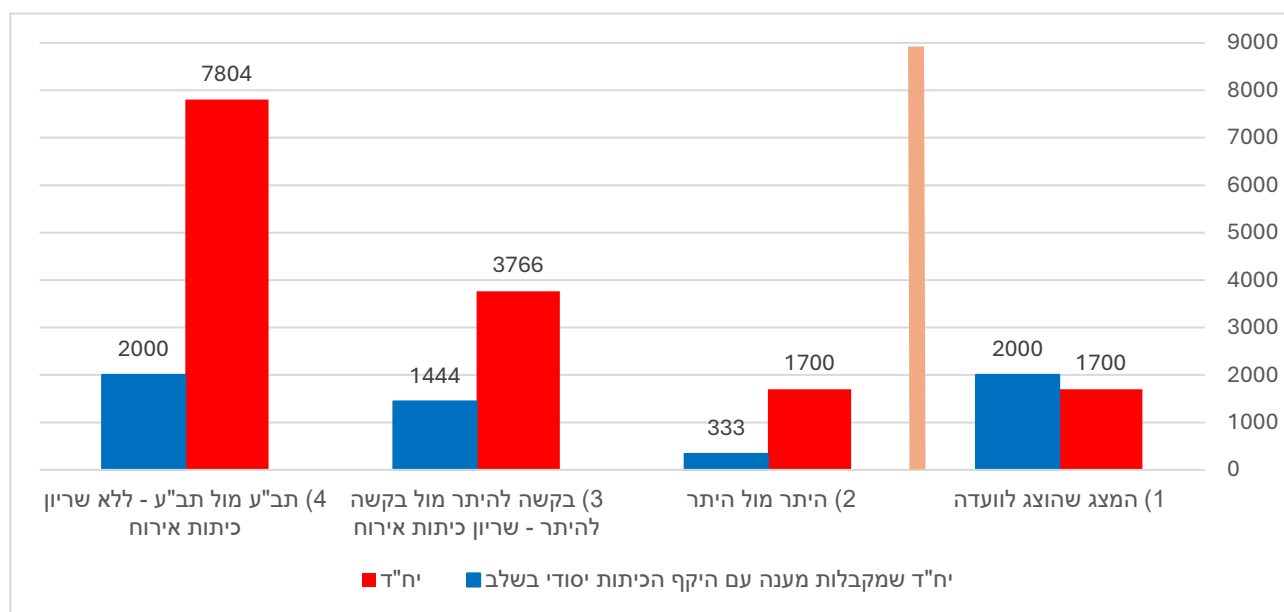
נספח ה' - גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב.

להלן גרף הממחיש הפער בין קצב האישור של מענים לצרכי ציבור (כיתות יסודי) לעומת קצב אישור יחידות דיור.

יחידות דיור תוספתיות.

מספר יחידות דיור שמקבלות מענה לכיתות יסודי הנמצאות בשלב תכנוני מקביל בהתאם למפתח

הפרוגרמטי (18 כיתות לכל 1,000 יח"ד).



(1) **המצג שהוצג לוועדה:** חשיבות של התחדשות עירונית בלבד (למשל לא נספרו יח"ד שיתווספו

בהדסה הקטנה). אין שריון של כיתות לצורך התחדשות עירונית בבתי הספר אגרון ותל"י.

(2) **היתר מול היתר:** היתרים שנתנו בפועל לכיתות יסודי מול היתרים שניתנו בפועל ליחידות דיור תוספתיות.

(3) **בקשה להיתר מול בקשה להיתר:** בקשות להיתרים בכל האפיקים (ראו נספח א') ושריון 10 כיתות יסודי לפינוי בינוי של בית הספר אגרון.

(4) **תב"ע מול תב"ע:** כלל יחידות הדיור שמתווספות בתוכניות מאושרות לפי חישובי העותרת. כלל הכיתות שמתווספות בתב"ע מאושרת.

נספח ו' – הערות על הטבלאות – חומש 1 והיתרים בחומש 2.



יובלים גנים
 עדכון מרץ 2024
 מענים ל-1000 יח"ד

שטחים חומים

אכלוס/היתרים - חומש 1

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	ב"ס ארגנטינה	30407/20	ב"ס על יסודי. תוס. 3 כיתות ל-9 קיימות תוס. 6 כיתות יסודי ל-12 קיימות + 2 כיתות גנ"י + ספרייה+אודיטוריום+אול"ס	3			2020/215	לקראת הפקת היתר בניה
2	ב"ס יאס"א	30435/128	תוס. 6 כיתות יסודי + 2 כיתות גנ"י + ספרייה + אול"ס	6			2003/385.4	לקראת הפקת היתר בניה
3	גוטסמלה	30435/55	תוס. 6 כיתות	9			2016/667.2	אשרה בוועדה
4	אסבסטונים	30414/125	ב"ס + אול"ס + מועדון נוער (400 מ"ר)	6			72/838.2	הופק היתר-בני-אולס 09/23
5	גנ"י אולסונגר-אליו אילן	30407/128	כיתות גנ"י 3	24			240661	נפתח תיק
6	מתחם טל חיים	30439/98	כיתות גנ"י במבנה יביל 2	3			18/403	אולס 09/23
7	מועדון נוער הנריד	30437/44	מועדון נוער	2			71/132.1	הופק היתר בניה 25/01/24
							23/279	לקראת הפקת היתר בניה
סה"כ				48	5			

אסבסטונים: לא נקבע אם ישמשו לכיתות אירוח או להשלמת חוסרים. או שלא יהיו כיתות אירוח או שאין מספיק כיתות לענות על תוספת יח"ד עד סוף החומש.

הסבת מבנים קיימים - חומש 1

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	עמל ליד דייזים	30412/146	ב"ס יסודי-בית יעקב חרדי	24				הועבר למגזר החרדי - אולס 09/23
סה"כ				24				

ארגון ותל"י - תלויים בזמינות כיתות אירוח. אגרון לבדו דורש 10 כיתות אירוח.

תכנון להיתר - חומש 2

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	תל"י	30413/73	על יסודי	18				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
2	אגרון	30412/147	כיתות גנ"י + ספרייה+אול"ס גדול	4				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
3	תורה ועבודה	30343/135	ב"ס יסודי + שטחי ציבור	18				בתכנון להיתר
4	כרמית	30837/10 + 30837/8	כיתות גנ"י + ב"ס	3				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
5	קלנר-אולסונגר	30407/142	כיתות גנ"י	18-22				בתכנון להיתר
6	שמוק	30412/137	גנ"י + מעונות יום	5				בתכנון להיתר
			כיתות גנ"י + מעון + ב"ס	3				בתכנון להיתר
סה"כ				36	13	8		

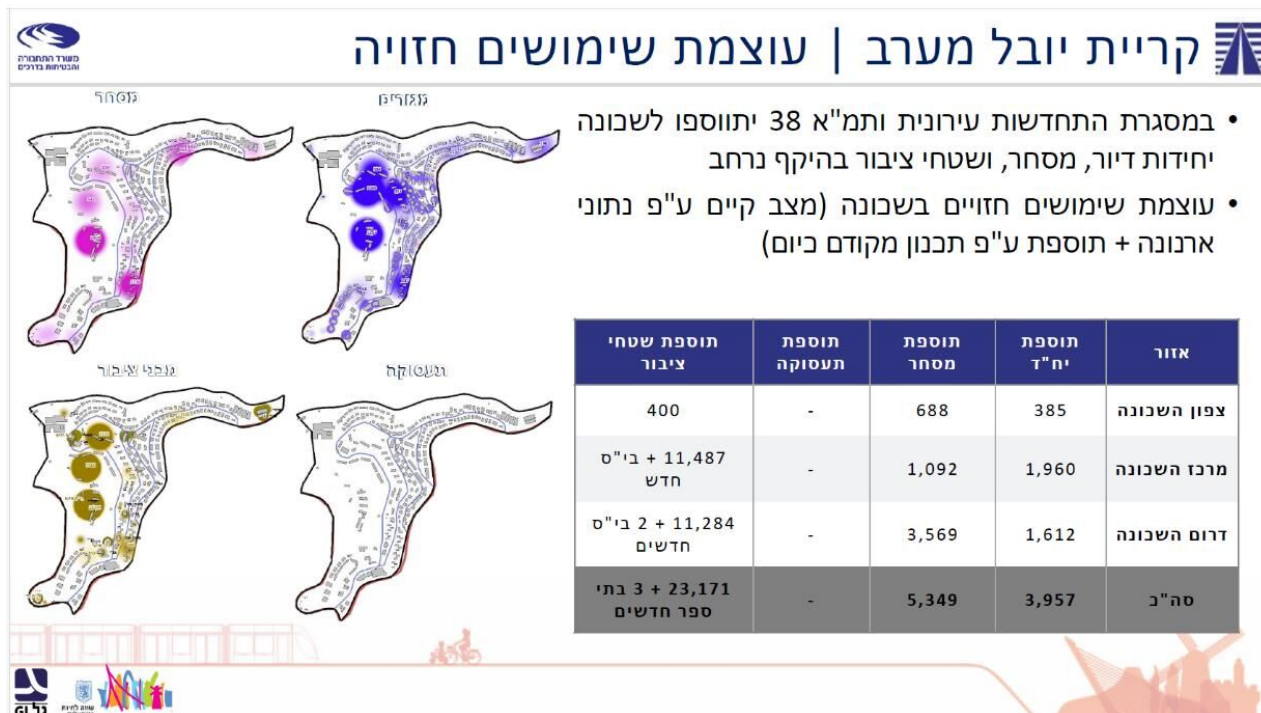
רק לאחרונה, אגף שפ"ע התנגד להקמת בית הספר בדרך כרמית.

תורה ועבודה לא נמצא בשטח תוכנית האב.

נספח ז' - פערים ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור מעבר לחינוך

שימוש	צורך מעבר ל-5 אזורי ההערכות (עמ' 11 פרוגרמה במצגת "שלד ציבורי")	איתורים למענים (עמ' 101 מבני ציבור)
בריאות	10-20 תחנות בריאות הנפש (2-4 בכל אזור) 15-30 מרפאות שכונתיות (3-6 בכל אזור)	4 מג"ר/טיפת חלב (2 בחומש 1 ו-2 בחומש 2)
תרבות וקהילה	5 מרכזים קטנים (1 בכל אזור) 10-15 מועדוני נוער (2-3 בכל אזור) 5 מרכזים לאזרח ותיק (1 בכל אזור)	5 (הדסה הקטנה, ורבורג, טהון- סינמטק בחומש 1, כרמית ובזק בחומש 2) 5 (2 בחומש 1, 3 בחומש 2) -
רווחה	2.5 מרכז קשישים מוגבלים (1 לכל שני אזורים) 2.5 מח' לשירותים חברתיים (1 לכל שני אזורים)	3 מרכז לקשיש (בחומש 1) 2 (אחד בכל חומש)
דת	20-65 בתי כנסת 10 בורות מקווה	16 (6 בחומש 1, 10 בחומש 2) לא הוצג
מרכז לקשישים תשושים	1	לא הוצג
ספורט	2 מגרשי כדורגל 4 בריכות שחייה 3 מקבצים של מגרשי טניס	לא הוצג (הציגו 2 אולמות ספורט, אחד בכל חומש)
חירום	1 תחנת משטרה בינונית 1 מגן דוד אדום (תחנה גדולה) 1 תחנת כיבוי אש גדולה	לא הוצג

נספח ח' – חוסר התאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני



נספח ט' – עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים.

הערות	עמוד	עלות	מעבר	אזור
האומדן הינו אומדן של עבודות פיתוח בשלב בדיקת היתכנות. האומדן אינו כולל עבודות פירוקים, תאורה, תשתיות, תקציב עבור המשך תכנון של כלל היועצים.	89	8,038,100	שביל היובל	קרית יובל
	93	3,574,700	A05	
	95	286,780	B03	
חלופה 2 עולה יותר: 1578330	96	1,375,010	H01 1 חלופה	
	98	381,550	J01	
	99	305,500	J01	
	100	332,800	J03	
	101	1,331,200	J04	
	102	3,626,480	M01	
	104	2,262,260	M02	
	108	4,386,850	P	
	114	720,300	מרקו ברוך	
לא סופק אומדן	106		N	
	118	4,498,000	C04	קריית מנחם
	120	5,992,220	D02	
	122	1,924,910	E01	
	124	2,101,450	F02	
	126	2,934,360	F03	
	128	2,447,540	G02	
	130	5,015,400	G03	
		51,535,410		סה"כ

נספח י – המלצות לשימושים סותרים בשטחים.

שטח של 2.8 דונם בתא השטח 30397/105 מופיע במצגת של מבני ציבור לפרוגרמה של חינוך, קהילה ותרבות
כבר בחומש 1. אותם 2.8 דונם מופיעים במצגת שצפים קרית יובל דרום כשצ"פ בהדסה הקטנה בחומש 2.



חזרה לטבלה מרכזת

קרית יובל- הדסה הקטנה	
רחוב:	צ'ילה/ טהון / הנרייטה סאלד
גוש/חלקה:	30397/105
תב"ע/מגרש:	51771
שטח המגרש:	2,823 מ"ר
שימוש ע"פ תב"ע:	מבני ציבור
זכויות בניה:	11,411 מ"ר
בעלות:	עיריית ירושלים ופרטיים
בינוי קיים במתחם:	מגרש ריק + מבנה לשימור 1000 מ"ר
פרוגרמה:	חינוך, קהילה ותרבות, חינוך ציבורי 180 מקומות חניה במגרש 4. חומש 1
הליך דרש לתכנון:	תכנית בינוי למרחב + היתר בניה. בתכנון באחריות מבני ציבור



יובלים גנים – מיפוי שטחי ציבור

מתוך מצגת מבני ציבור, עמ' 26.

222	שצ"פ גן כס	זמרת דרך	נואטמלה	30413 / 61,170	0.5	0	0.5	0.5	2024	חומש 2	השטח מגרש חניה קיים כשצ"פ סף בית תוך שלילוב נסיעות, אחרי ישיבה והצגלה להחלפת יוניץ התנועה. בהתאם להנחיות תש"ל, ישיני ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם. כלום מוסדות גישה שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור שהושגו כחל עבר מי תח 0.8 ד' משמשים ככניסה לתחין תחיק ותכנון של המתב"ס 2.11 ד' משמשים כתכניה הדסה הקטנה ומעבר מרח' סולד תחנן: תכנון שטח פתוח תפקודי המכל' אורי ישיבה והצגלה, כחלק מתכנון הוליסטי במסגרת הדסה הקטנה ומתחם בוק. יש לשמור על קישוריות ונגישות לשטח גן המכל' למשקאות ריו רחוב צילה לרחוב חאלד כלום קליטת רחבה מרצפת, מרשאי, שכלים, מתקנים במצב תחזוקתי משתנה וספ' מומלץ תכנון מחדש של רחבת המרכז המסחרי כעונ מרכזי בשכונה תוך שמירה על זהירות במוקם ושליל שיתופיים לאחר ביזנית צרי השכנה.
123	שצ"פ בהדסה הקטנה	צ'ילה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105 / 30397	2.8	2.8	2.8	2.8	2024	חומש 2	כיום השטח מוספח לגינה של בית פרסי קיים. מומלץ שליל ספסלים ונגישות עצים. סיסול במלישה ובחינת יצירת אזור אתגרתה מ בהתאם להנחיות תש"ל, ישיני ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם. כלום חניה ציבורית המושגת את מבני המסחר הסמוכים. מונמכת ממפלס הרחוב: השטח כולו במסגרת תב"ע 101-1189018 למרחב ציבורי המקודמת בראש שלוחה גן.
100	גן המסחר	מסחר	מרכז מסחרי טהון	122 / 30413	2.4	2.4	2.4	2.4	2024	חומש 2	מומלץ לחנן כשצ"פ סף בית. שילוח במפלס רח' נוטמלה שיהיה חוליה ברצף ש מפארת שסון עד ראש השלוחה כשצ"פ הדאי. בהתאם להנחיות תש"ל, ישיני ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם.
116	קן רחוב בוסת דרך	זמרת דרך	אורנווי פינת ניסן	243 / 30414	0.2	0	0.2	0.2	2024	חומש 2	השטח מוספח לגינה של בית פרסי קיים. מומלץ שליל ספסלים ונגישות עצים. סיסול במלישה ובחינת יצירת אזור אתגרתה מ בהתאם להנחיות תש"ל, ישיני ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם. כלום חניה ציבורית המושגת את מבני המסחר הסמוכים. מונמכת ממפלס הרחוב: השטח כולו במסגרת תב"ע 101-1189018 למרחב ציבורי המקודמת בראש שלוחה גן.
107	מגרש חניה על זמרת דרך	זמרת דרך	נואטמלה	198 / 30415	1.5	1.5	1.5	1.5	2024	חומש 2	מומלץ לחנן כשצ"פ סף בית. שילוח במפלס רח' נוטמלה שיהיה חוליה ברצף ש מפארת שסון עד ראש השלוחה כשצ"פ הדאי. בהתאם להנחיות תש"ל, ישיני ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם.

מתוך המצגת "אב_ ים_ גנים - יובלים_חומרים נלווים לשיבות_23 דיון בקרה מרץ 24 שצ-פים קריית יובל דרום".

לכבוד

הגברת שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

ShiraTa@iplan.gov.il

אדריכל דן קינן

מתכנן מחוז ירושלים במנהל התכנון

DanKe@iplan.gov.il

אנו החתומים מטה מבקשים להעביר לוועדה המחוזית התייחסות לעדכון תכנית אב יובלים גנים שהוועדה המחוזית מתכננת לבצע. אנו נתמקד בתכנון במתחם רחוב הנורית.

בראות והצלחה.

יחיאל מייק לייטר, בשם החתומים מטה

הנרד 2 דירה 8, ירושלים

ת.ז. 014522692 טל' 0505581275

yehielmikeleiter@gmail.com

שושי וענונו הנורית 202/5, ת.ז. 59855734

אסתר פרדמן ת.ז. 038044681, גבעת משואה

שושנה משה, הנורית 23 דירה 5, ת.ז. 059806273

אילנה לייטר, ת.ז. 54046321, הנרד 2/8

שמעון סוויסה, ת.ז. 068098730, הנורית 202

אהוד ת.ז., 021996921, הנורית

אליהו אסרף, ת.ז. 022029664, הנורית 25

תקציר

תכנית אב יובלים גנים, שאושרה לפני מספר שנים ע"י עיריית ירושלים והועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, קובעת (במסמך "תכנית שלד") ש"במידה והצפיפות המוצעת ע"י הדו"ח הכלכלי לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית, תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדות ואדי אסבסטונים, בשורת בניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. בינוי אינטנסיבי בשולי הוואדי אפשר ויש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטים התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם." ביטול האפשרות לקרקע משלימה ברכס לבן אכן יצר מצב כלכלי המחייב את היזמים לבנות בצפיפות קיצונית היוצרת צל כבד על מרחב גיאוגרפי גדול, רוחות חזקות כתוצאה מבניית קבוצת מגדלים גבוהים מאוד ובפרט באזור הררי (עקרון ונטורי), עומס תנועה כבד ושטחים פתוחים הסובלים מצל כבד ורוחות החזקות.

אנו קוראים לוועדה המחוזית להציג לתושבים סימולציה ממוחשבת של הטלת צל, חשיפה לשמש, מהירות הרוח ותנועת רכבים פרטיים ותחבורה ציבורית של מתחם הנורית כמכלול.

לאור המצב התכנוני הקשה שנוצר עקב השיקולים כלכליים אנו ממליצים שעדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחון בנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.

חלופת התכנון שעיריית ירושלים מקדמת עבור התחדשות מתחם הנורית **תיצור מתחם הסובל מ:**

- צפיפות קיצונית
- משטר רוחות וטורבולנטיות בין מגדלים גבוהים מאוד הבנויים על רכס הר
- הטלת צל של מגדלים גבוהים מאוד אחד על השני ועל מרחב גדול מאוד מסביב למתחם (עד ואדי אסבסטונים ורחוב שטרן)
- עומס תנועה כבד מאוד במתחם המרוחק מהרכבת הקלה
- הפרש גובה גדול (60 מטרים) מהפארק הרובעי בואדי אסבסטונים מה שמקשה על הליכתיות

בנושא הצפיפות

תכנית אב יובלים גנים קבעה "על פי מקדם הציפוף מוצעות 2,470 יחידות דיור", כ 37 דירות לדונם. ע"פ תכניות היזמים ומתחמי החלוץ במתחם הנורית יבנו קרוב ל 4,000 יחידות דיור (ראה טבלה בהמשך). **מדובר בצפיפות של מעל 60 דירות לדונם** (מדובר ב 90 דירות לדונם נטו). לוח צפיפות מגורים ע"פ עקרונות תמ"א 35/4 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור בגרסה המעודכנת) קובע צפיפות מינימלית של 30,000 תושבים ברוטו לקילומטר רבוע לישובים עם מעל 500,00 תושבים (כלומר 30 תושבים לדונם). אם נקבל את המפתח של 2.8 נפשות ליחידת דיור אזי במתחם הנורית יגורו 177 תושבים לדונם. אם נחשב על בסיס יותר ריאלי של 3.4 נפשות לדירה (נתון הלמ"ס לקרית היובל) אז נקבל נתון של 227 תושבים לדונם (215,000 תושבים לקילומטר רבוע). **אין עוד עיר בעולם עם כזאת צפיפות.**

מתוך "יובלים גנים - תכנית בנייה למרקמי המגורים"

מתחם הנורית-קוסטה ריקה

- לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בם. לנושא זה פתרונות מגוונים, שיישקלו בעת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדו"ח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.
- תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. בינוי אינטנסיבי בשולי הואדי אפשרי ויש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם.

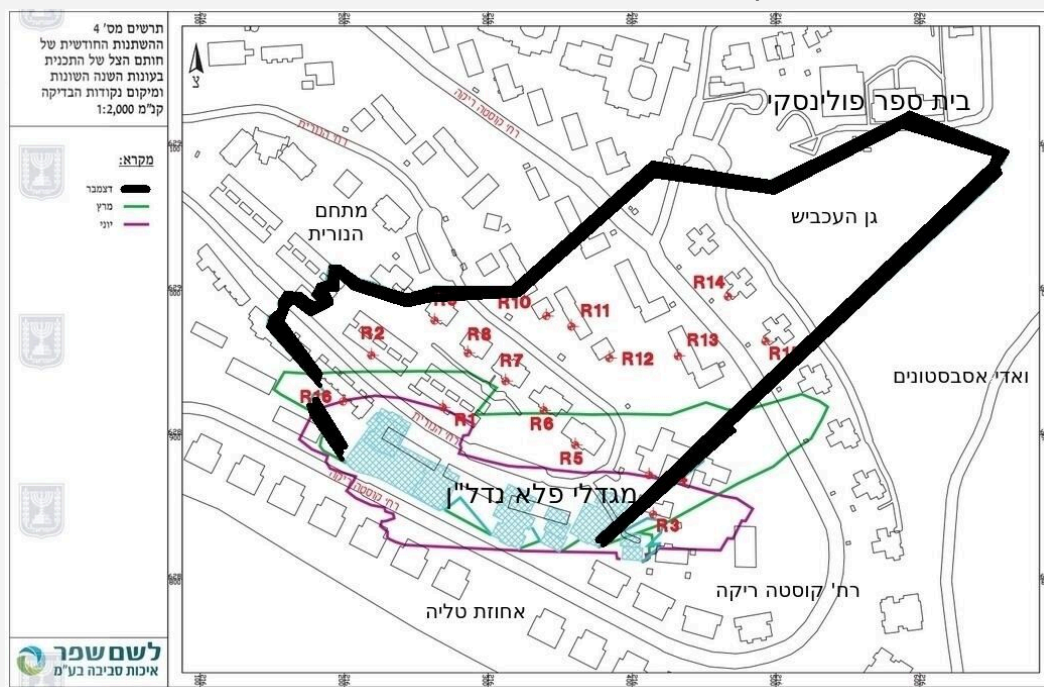
10

בנושא גובה המגדלים ומשטר הרוחות

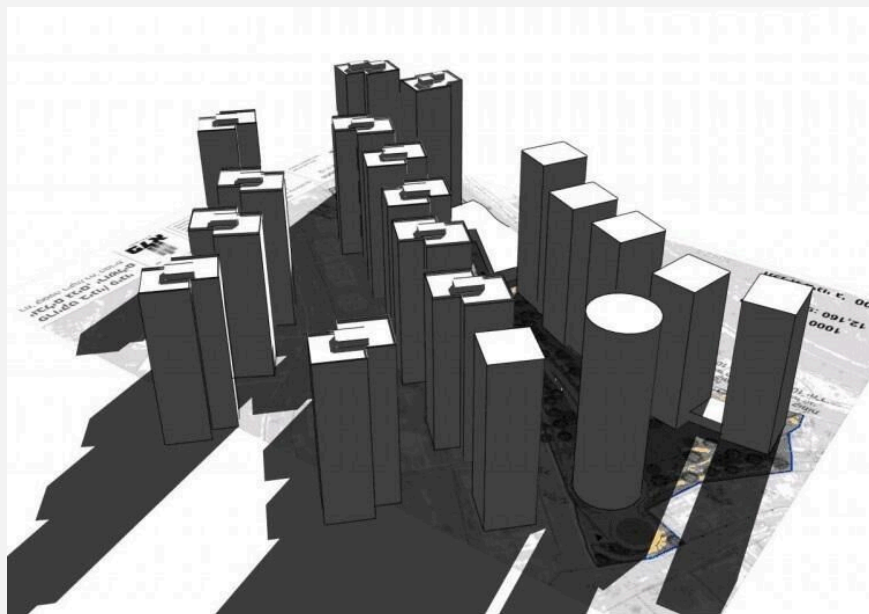
תכנית אב יובלים גנים מציע שלוש חלופות. בכל החלופות מדובר בבניינים שגובהם עד 23 קומות. כיום עיריית ירושלים מתכננת **מגדלים בגובה 40 קומות ויותר**. תכנון המשלב מגדלים גבוהים מאוד עם טופוגרפיה קיצונית, עלול ליצור טורבולנטיות מסוכנת במתחם. "לפי הערכות מומחי האקלים ובהתאם לנתונים שפרסם השירות המטאורולוגי בישראל, השפעות שינויי האקלים בישראל יתבטאו (וכבר מתבטאות) הן בשינויים הדרגתיים כמו עלייה בטמפרטורה הממוצעת והן בעלייה בשכיחותם וחומרתם של אירועי אקלים חריגים. אחת ההשפעות הצפויות היא עלייה בעוצמתן ובשכיחותן של סערות ושל הרוחות הנלוות להן. בסביבה הבנויה צפויה להתגבר תופעת טורבולנטיות הרוח בין מבנים. תופעה זו תורגש במיוחד בבנייה גבוהה (למשל בפינות של מבנים גבוהים והאזורים שבין המבנים), וביתר שאת במבנים הממוקמים בסמוך לקו החוף או על רכס הר, אשר חשופים לרוחות חזקות יותר. כבר היום רוחות במרחב הבנוי מגיעות לעתים לעוצמות מסוכנות לאדם והצפי הוא שמגמות אלה ילכו ויתחזקו גם לאור תנופת הבנייה לגובה שבה נמצאת מדינת ישראל בימים אלה." [ראה קישור](#) "לדו"ח רוח ככלי תכנוני" פורום 15 ערים. מי שלא מכיר את השפעת המגדלים על משטר הרוחות מוזמן לבקר ביום רוחי במעבר בין מתנ"ס פיליפ לאון למגדל החדש של אשטרום בניין של 20 קומות.

בנושא הטלת צל ע"י המגדלים

מגדלים גבוהים מאוד יטילו צל אחד על השני ולמרחק של מאות מטרים מסביב למתחם. ראה לדוגמה הדמיית הטלת הצל של מגדלי מתחם פלא נדל"ן המגיע עד עמק האסבסטונים. במקרה הזה מדובר במגדלים בני 20 קומות "בלבד".



להלן הדמייה של הטלת צל באחת החלופות המוקדמות של תכנית אב יובלים גנים. המגדלים שעיריית ירושלים מקדמת היום הם הרבה יותר גבוהים ויטילו צל על מרחב גיאוגרפי עצום.



בנושא מערכת תעבורה

עקרון מרכזי בהתחדשות עירונית הינו ריכוז הבנייה והציפוף לאורך ציר הרכבת הקלה. מתחם הנורית מרוחק מתחנות הרכבת הקלה והמתחם ממוקם בהפרש גובה גדול מהתחנות. במצב הקיים כבר היום מערכת הכבישים סובלת מאי ספיקה בשעות הלחץ. מערכת התעבורה עלולה לקרוס כשכמות המכוניות תגדל פי כמה וכמה לאחר איכלוס המגדלים החדשים.

בנושא השטחים הפתוחים

המגדלים הגבוהים מאוד המתוכננים במתחם הנורית, הממוקמים על רכס גבוה השולט על מרחב גדול, יהפכו את השטחים הפתוחים הנמצאים במרחב כולל פארק אסבסטונים ורחוב שטרן, למקומות חשוכים עם רוחות חזקות. **יהיה לא נוח לבלות בהם.**

סיכום

מטרת תכנית אב יובלים גנים הוגדרה **"יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית"**. איזה זוג צעיר ירצה לרכוש דירה במתחם הנורית עם צפיפות קיצונית ותנאי סביבה ירודים? בכדי שירושלים תתחרה בהצלחה עם מאות מתחמי התחדשות איכותיים המתוכננים ברחבי הארץ חיוני ליצור מתחמי מגורים איכותיים בירושלים.

לכן אנו קוראים לוועדה המחוזית לאמץ את המלצת תכנית אב יובלים גנים לגבי מתחם הנורית ו"לבחון בנייה אינטנסיבית על מורדות רחוב קוסטה ריקה". איכות החיים של תושבי השכונה חשובה לאין שיעור על הקמת מגרש כדורגל המתוכנן בוואדי אסבסטונים. הקצאת קרקע לבנייה בשטח המופר במורדות וואדי אסבסטונים תאפשר להוריד את הצפיפות במתחם הנורית, להפחית את גובה המגדלים וליצור מתחם אטרקטיבי ותחרותי.

להלן מידע רלוונטי

מורדות ואדי אסבסטונים
למרגלות רחוב קוסטה ריקה



נתוני מתחמי הנורית								
מס' מתחם	מס' תכנית	שם היזם	סטאטוס	מספר מגדלים	מס' קומות	מס' חי' דיור קיים	מס' יח' מוצע	תוספת יח'
1	101-125 6924	בוני התיכון	עבר דיון במחוזית	2	40	112	437	325
2	101-126 0439	עינב	עבר דיון במחוזית	2 מגדלים ומבנה מרקמי	40	128	491	363
3		טעמן	לא נפתח תיק					
4	101-125 8383	טעמן	עבר דיון במחוזית	3	35	64	243	179
5	101-124 4276	שיכון ובינוי	עבר דיון במחוזית	2	40	144	586	442
6	101-123 0291	אפריקה ישראל	עבר דיון במחוזית	3	40	163	618	455
סה"כ על בסיס נתונים חלקיים							2375	
חלוץ א' הערכה למגדל אחד של 40 קומות							206	
חלוץ ב' הערכה לשלושה מגדלים של 40 קומות							618	
הנורית 10, 12, 14 אושרו 454 דירות.							454	
הנורית 4,6,8							312	
מתחם 3 דומה למתחם 4							243	
סה"כ דירות במתחם הנורית							4208	

לוח צפיפות מגורים ע"פ עקרונות תמ"א 35/4 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור)

מבנה לוח 1 מוצע (דגמים 1-5)

צפיפות ברוטו
צפיפות מגורים
באנשים לקמ"ר
בשטח התכנית

דגם	צפיפות				שיעור שטחי המגורים בתחום התכנית*	דיוור מכלילי		
	צפיפות נטו ביח"ד לדי			צפיפות ברוטו מינימאלית באנשים לקמ"ר				
	מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי					
1	500,000 נפש ומעלה וישובי גלעין מטרופוליני	30,000	30	20	40-50%	10%-20%		
2	200,001-500,000 נפש	25,000	20	16				
3	50,001-200,000 נפש	20,000	16	14				
4	20,001-50,000 נפש	15,000	12	10				
5	5,000-20,000 נפש	10,000	8	6				

סקיצה של המתחמים ברחוב הנורית - לא כולל הנורית 4,6,8 + פלא נדל"ן



09/05/2024

התייחסות מינהל ק יובלים להמלצות מינהל תכנון בעקבות עבודת הפרויקטור לתכנית אב יובלים-גנים

שלום רב,

בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בועדה המחוזית בנושא תכנית אב יובלים-גנים. בדיון הוצגו תוצרים של צוות הפרויקטור במגוון תחומים וניתנו לציבור 30 ימים לצורך מתן המתייחסות. לאחר העלאה של חומרים נוספים לאתר מינהל התכנון, ניתנו 30 ימים נוספים, כלומר עד לתאריך 9.5.24.

במסמך זה נפרט את התייחסות המינהל הקהילתי יובלים לתוצרים אשר הוצגו בדיון זה, וכן לתוצרים מסכמים שהוצגו בפגישות מקדימות שבוצעו טרם הדיון בראשות מתכנן העיר ירושלים, רועי לביא (למרות שהתהליך עדיין לא תם בקרית יובל מרכז).

ההתייחסות תכלול:

- ריכוז הערות מרכזיות
- התייחסות כללית.
- התייחסות כללית לתחומים שנסקרו במצגת ובעבודת הפרויקטור.

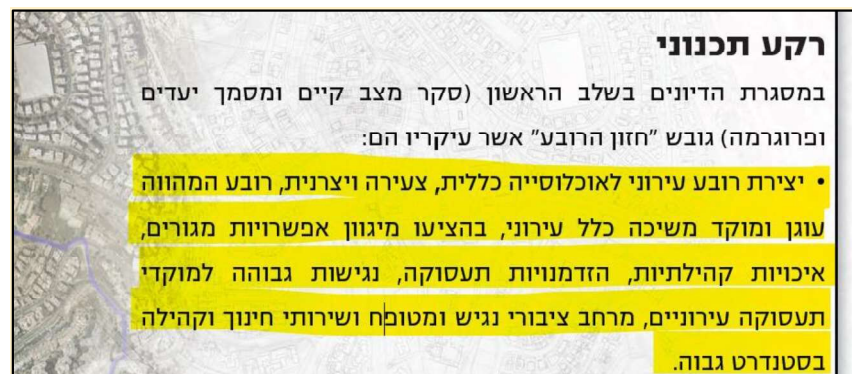
ריכוז הערות מרכזיות

1. העמסה על השלד הציבורי במרחב - מהעבודה שנעשתה עד כה אנו לא משוכנעים כי ניתן מענה עיתי מספק עבור השלד הציבורי בתמיכה בהיקף יח"ד העתידיים בשכונה-
 - 1.1. חלק ממרכיבי השלד הציבורי כלל לא נסקרו:
 - 1.1.1. מבני תרבות, קהילה, פנאי וספורט.
 - 1.1.2. מבני דת
 - 1.1.3. מסחר ותעסוקה
 - 1.2. נושאים אשר נסקרו ונראה כי עלולה להיווצר לגביהן בעיית נשיאה:
 - 1.2.1. תחבורה- כושר נשיאה של הרק"ל ושל הכבישים- צתא"ל הציגו בסקירתם מגבלה של 8,000 יח"ד מבחינת כושר נשיאה. תוספת של יח"ד מעבר לכך תגרום לכך שרמת השירות של הרק"ל תרד ולא תהיה מספקת.
 - 1.2.2. בתי ספר- נראה שבעתיד ייווצר מחסור עיתי בכיתות לימוד.
 - 1.2.3. שטחים ציבוריים פתוחים (ראו נספח "בחינת שצ"פים קרית יובל דרום")- יפורט בהמשך. במצב המוצע, רמת החיים של התושבים תפגע.
2. המסקנה הנובעת מכלל האילוצים היא שהשלד הציבורי כבר מגיע לסף העליון של כושר הנשיאה. ישנם מתחמים אשר טרם התחילו בהן תהליכים של קידום התחדשות עירונית והן עלולים לא להתחדש בעקבות תיעדוף שגוי של מתחמים כחולים ואחרים. בגלל שהמרחב כבר נמצא ברף העליון של כושר הנשיאה יש לעצור הפקדת תב"עות חדשות, לרבות מתחמים על ציר הרק"ל.
 - 2.1. תיעדוף מתחמים להוספת יח"ד במרחב - לתת עדיפות למתחמים שצריכים התחדשות עירונית- כתומים ואדומים.

התייחסות כללית

3. **נתוני מוצא ומספר יח"ד.** מספר יח"ד העתידי מהווה הנחת עבודה מרכזית לכלל ההמלצות.
- 3.1. נתון זה שונה בין חלק מהיועצים.
- 3.2. נדרשת הצגת הנתונים עליהם העבודה מבוססת בפתיחת המצגת.
4. **נדרש חזון** מנחה לשכונה המתחדשת שלאורו מוצעות ההמלצות. אנו מציעים את הפיסקה הבאה כחזון:
- "קרית היובל עוברת התחדשות עירונית עצומה. בעשרים השנים הקרובות יתווספו x יחידות דיור. מטרת העבודה הזו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על מצב השלד הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסיים 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."

אפשר להתבסס על החזון הכתוב בתכנית האב יובלים-גנים.



מתוך - תכנית אב יובלים-גנים

5. חלוקת קרית היובל ל-3 תת שכונות (דרום, מרכז ומערב) - הקלה על תהליך התכנון של הצוות, אך מאידך חסרה את **ההסתכלות הכוללת**: ישנם שירותים המשרתים את כלל השכונה (בתי ספר, מרפאות, שלוחות המינהל הקהילתי, תנועות נוער, מרכז מסחרי, פארקים, מגרשי ספורט, סניף הדואר, שירותי הרווחה). ספציפית ולדוגמה, באזור קרית היובל דרום נמצא המרכז המסחרי (לפי חלוקת העיריה), אבל הוא נמצא גם בגבול עם קרית היובל מרכז ונותן שירותים גם לקרית היובל מערב ואף לתושבי השכונות רמת דניה ורמת שרת. מאחר שמדובר בשירותים המשמשים את כלל השכונה, יש לשים לב:
- 5.1. לקישוריות בין חלקי השכונה
- 5.2. לנפחי שירות/צריכה/מסחר בהסתכלות על כלל אזורי השכונה.
- 5.3. לא להעמיס עוד יחידות דיור במתחמים שנראים לכאורה עצמאיים – כגון פלורנטין, אנילביץ, הנטקה ועוד מאחר שכל קרית היובל הינה רקמה אחת. יש שירותים כאמור, שנותנים מענה לכלל המרחב והעמסת יתר בנקודות קצה עלולה להגדיש את הסאה מבחינת השירות של משאב כלל שכונתי (לשכת רווחה לדוגמה).

6. שיתוף ציבור והנגשת המידע

6.1. הצגת המלצות סופיות בפני התושבים- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 13 "הצגת המלצות סופיות לפרורמים האורבניים")- חלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים

לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית.

- 6.1.1. התוצרים אשר לא הוצגו כלל- שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור.
- 6.1.2. התוצרים אשר הוצגו בצורה חלקית- מסחר ותעסוקה.
- 6.1.3. התוצרים אשר הוצגו- תנועה.
- 6.2. משוב מהציבור- העבודה בוצעה ע"י צוות יועצים. חלק מהמידע נשאב מתושבים וחלק מהיועצים אף היה בשיח עם תושבים. דרכי איסוף המידע מתושבים היו מגוונות: סקרים, סיורים בשטח, מפגשים עם פרורמי תושבים יעודיים. חלק מתהליכי העבודה לא הושלמו וחלק כלל לא התחילו.

"הצגת המלצות סופיות לפרורמים האורבניים" (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 13- "מפת סטטוס פרויקטים מונגשת לתושבים")- **נדרש להשלמת התיקוף - לשותף את התושבים (הפורום האורבני של השכונה) את ההמלצות במייל ו/או במפגש. זאת על מנת להשלים את התהליך, לקבל משוב, לדייק את התוכניות, לתאם ציפיות.**

7. יישום ההמלצות

7.1. ריכוז המלצות לעתיד

7.1.1. נדרש לרכז את ההמלצות הרבות המפוזרות לאורך המצגת ולהציג כלי ותהליך ליישומן. אפשר לשקול לרכז את ההמלצות בטבלה- לצד תוכנית כיצד ימומשו, באחריות מי ואיך. לדוגמה:

מספר	תחום	ההמלצה	אחריות	מי מבקר מימוש	עיתוי נקודת הבקרה הבאה	סטטוס
	שצ"פ	הסדרת גינת ..				
	תנועה	פתיחת כביש...				
	מבני ציבור	בניית מועדון..				

7.1.2. אנו מציעים לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם שכבות שונות של ההמלצות שניתנו (הממשק יהיה מקושר לטבלת ההמלצות), המציג את כלל ההמלצות במרחב בצורה ויזואלית.

7.2. **איוש תפקיד פרויקטור תכנוני** או הקצאת עובד מקצועי מטעם אגף תכנון עיר. מחזקים את ההמלצה שניתנה (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 6). אנו סבורים שהפרויקטור צריך להיות בא כוחו של מהנדס העיר לטובת מימוש ההמלצות.

7.3. **איוש תפקיד פרויקטור תפעולי**- לטווח הזמן המידי שימשך שנים רבות יש למנות פרויקטור שינהל את הבניה בעיקר השלכות על המרחב הציבורי (כגון מניעת חסימת מעברים, נושא שאנו חווים בסביבות רחוב-טהון-רבינוביץ) ואם כן, אז למינימום הזמן

הנדרש. הפרויקטור התפעולי יהיה גורם אשר נמצא בקשר מול הקבלנים הפועלים בשכונה, עם תושבי השכונה ועם הגורמים התפעוליים בעירייה.

התייחסות כללית לתחומים שנסקרו במצגת ובעבודת הפרויקטור

בנייה למגורים

8. בניה מרקמית

- 8.1. **באזורי פנים השכונה, אזורים עם צפיפות בינונית קיימת (מתחמים כתומים בתכנית האב) - במתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית (ביניים נמוכים), יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי, ולאפשר בניה מרקמית. על פי המצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 1, כאשר מפרשים את סעיף 1, נראה שההמלצה היא לבינוי של מגדלים לטובת הפרשות מבונות ושצ"פ סף בית. אנו חושבים שמלבד מגדלים המאפשרים הפרשות משמעותיות, הרי שבאזורי פנים השכונה, **בניה מרקמית מתאימה יותר** על אף שהיא תייצר פחות הפרשות מבונות ושטחי שצ"פ.**
- 8.2. **על צירי רק"ל, באזורים עם צפיפות נמוכה קיימת (מדיניות רק"ל, כחולים בתכנית האב) - לא לאפשר קידום של תוכניות עם מכפילים גבוהים על צירי הרק"ל (כמו התכנית המקודמות על רחוב הנטקה על מגרש של 0.5 דונם ומציעים מכפיל של +50), בדומה לסעיף 6.2. יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית בצידו המערבי של רחוב הנטקה. בצידו המזרחי, יש לשמר את הבניה הנמוכה ואת אופיים של בתי ראשית השכונה.**
9. **ראיה מתחמית - בדומה לסעיף 2 (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10), אנו חושבים שבאזורים עם צפיפות נמוכה (ובינונית) איחוד מגרשים קטנים לגודל מספק הוא רצוי ונכון.**
 - 9.1. **סיבות לקיום תפיסה של ראיה מרחבית**
 - 9.1.1. איחוד חניונים וניצול נכון של תת הקרקע
 - 9.1.2. יצירת שצ"פים ומעברים נוספים בתחומי התוכנית
 - 9.1.3. שטחים לצרכי ציבור
10. **כושר נשיאה - לשכונת קרית היובל יש כושר נשיאה מסוים. אנו רוצים לחזק את הכתוב בסעיף מספר 5 ולומר כי לא צריך לאפשר אישור תוכניות אשר לא נדרשות להתחדשות עירונית (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 5). לשכונה, כלכל שכונה, יש כושר נשיאה מוגבל שנובע מגדלי השצ"פים, תחבורה ציבורית, מבני ציבור ועוד. מתוך דאגה לכך שהשלד הציבורי לא יוכל לשאת את היקפי יחידות הדיור העתידיים, ועל כן:**
 - 10.1. יש לתעדף אישורי תוכניות והיתרי בנייה בסדר כזה שיתן קדימות למתחמים בהן יש בניינים מסוככים להיפגעות ברעידות אדמה.
 - 10.2. **להימנע משינוי יעודי קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור למגורים.**

פרוגרמה לצרכי ציבור

11. שירותי ציבור כללים- נדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים השונים של: בריאות, תרבות וקהילה, רווחה, דת, רווחה, ספורט וחירום (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 11)
12. מבני תרבות
 - 12.1. פרוגרמה לצרכי תרבות -חברת הבת של העירייה- עדן ביצעה לפני מספר שנים עבודה מעמיקה בקרית היובל והגישה את המלצותיה "תכנית אב לתשתיות תרבות" בנובמבר 2022, **נבקש לאמץ את מסקנותיה.**
 - 12.2. בקרית היובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) **אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה, תרבות ופנאי.**
 - 12.3. מתחם טיילור- יש לשמר כמקום **למוסד חברה ותרבות וספורט. יש בו אודיטוריום שיש לשמר. בריכה, מתחם ספורט.** אין צורך לתכנן שם בית ספר נוסף, יש לעדכן את המצגת בהמשך להמלצות העדכניות של אגף התכנון.
 - 12.4. מתחם ורבורג - התכנית נמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות. מבקשים כאן מרכז לאומנויות עם חללים קטנים.
13. בתי ספר- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיפים 3 ו-4)
 - 13.1. אנו סבורים שבקרית היובל צריכים להיות גם בתי ספר על יסודיים (**כפי שכתוב בסעיף 4**).
 - 13.1.1. אנו סבורים שיש מקום לקיום **בית ספר על יסודי טכנולוגי ("מקצועי")** בשכונה ובעיר בכלל. בית ספר שילמד ויכשיר למקצועות המחשב על ענפיהן המרובים (גרפיקה, עיבוד תמונה, רובוטיקה, כריית מידע וכו').
 - 13.1.2. אנו סבורים שיש מקום שלצד מוסדות תרבות יהיו **בית ספר על יסודי בתחום האומנות.**
 - 13.2. בתי ספר כאלה יהיו כמובן על-איזורים, אבל יתנו מענה גם ובפרט לתושבי המרחב.
14. שכבת ספורט
 - 14.1. לא קיימת כלל התייחסות לנושא חיזוק, שיפור, הוספת מתקני ספורט במרחב יובלים.
 - 14.2. **נדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב** לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחייה.
15. בתי כנסת
 - 15.1. **נדרש מיפוי בתי הכנסת** הקיימים, כפי שבוצע מיפוי לסוגי מוסדות ציבור אחרים. נכון להיום אין מיפוי מסודר לנושא בתי הכנסת, מיקומם, גודלם, גודל הקהילה שהם משרתים וכו'.
 - 15.2. נדרשת המלצה על הטיפול באלה הקיימים שרובם צמודי קרקע – האם ישארו כאלה בעידן המגדלים.
 - 15.3. נדרש להתייחס לתהליך פינוי בינוי של בתי כנסת, כפי שלדוגמה נדרש במתחם הכולל את בית הספר תל"י.
16. מועדוני נוער ותנועות נוער
 - 16.1. תנועת נוער זקוקה לקשר מידי עם שטחים פתוחים.
 - 16.2. תנועת נוער צריכה להיות נגישה לילדים ולנוער שמגיעים אליה מרחבי השכונה.

16.3. המושג "מועדון נוער" הוא מושג שדורש חידוד - מה אופיו. המינהל הקהילתי עובד בימים אלה על איפיון ופריסת מבני הנוער. נרצה להציג את הנושא לאגף התכנון ולמינהל תרבות בעירייה על מנת לקדמו.

17. גיל שלישי ורביעי

17.1. נדרשת התייחסות לנושא, מבקשים לראות פרוגרמה של המועדונים עם פיזורם במרחב.

17.2. המינהל הקהילתי מתכוון לקדם מהלך של איפיון הצרכים למרכזי גיל שלישי ורביעי.

המינהל הקהילתי מתכוון לגבש חזון ומדיניות למועדוני גיל שלישי ורביעי כולל פריסה.

בעתיד, נרצה להציג את הנושא לאגף התכנון ולמינהל תרבות בעירייה.

18. רווחה

18.1. נדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים-גנים.

19. מרפאות

19.1. נדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים-גנים.

שטחים פתוחים (קיים נספח בנוסף)

20. הנחת עבודה לחישוב שטחי שצ"פ סף בית

20.1. **סוגי שטחים פתוחים**-המדריך להקצאת שטחים של מינהל התכנון קובע כי המינימום של

שצ"פ סף בית הוא 3 מ"ר ורצוי 2 מ"ר נוספים של שימוש עירוני.

20.2. יחס תשתית קשיחה לתשתית ירוקה-במדריך להקצאת שטחים של מינהל התכנון נקבע כי

לפחות 80% מסך שטחי המרחב הציבורי הפתוח ביישוב יהיו מסוג תשתית ירוקה. בנוסף

לחישוב הבסיסי של שצ"פ לנפש נבקש לראות מה תמהיל התשתית ירוקה לעומת

הקשיחה.

20.3. **רוחב מדרכות כשצ"פ סף בית**- הגדרת רוחב מדרכות של מעל 4 מטר כשצ"פ סף בית

בניגוד לכתוב במדריך" רוחב המדרכה מעל ל 7- מ' ברוטו, יסומן רק השטח הנוסף מעבר ל

7- מ' רוחב, שפנוי משימושים אחרים" (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "דרך

לסוגיה וזכות דרך (מדרכות מעל 4 מטר")

20.4. **שיפועים מתונים**- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקחו בחשבון כל השטחים

בשיפועים מתונים" נבקש לדעת האם שטחים מדרוניים ותלולים נלקחו בחשבון (כגון

השטחים המדרוניים בואדי היובל אשר סמוכים לבית הספר בויאר)

20.5. **אופן חישוב נגישות השצ"פים**- חישוב זמני הגעה אל השצ"פים ברגל לקח בחשבון

שימוש במצריניים (מעברים מכניים) אשר נועדים לתת מענה עתידי נגיש בטופוגרפיה

תלולה. (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקח בחשבון שימוש באמצעים

ורטיקליים") בעקבות כך שאין שום התייחסות לנושא האם המצריניים יהיו פעילים בשבת,

לא ניתן להניח שהם יפעלו בשבת ולכן הכללתם בחישוב מטעה ולא נכונה. מבקשים

לערוך את חישובי השצ"פ ללא שימוש במעברים המכניים או לחלופין, לייצר מדיניות

מבעוד מועד לגבי הפעלתן של המעברים המכניים לאורך כל ימות השבוע.

- 20.6. התקן 3 מ"ר לנפש מחלק את מספר התושבים שגרים באזור מסויים חלקי גודל השצ"פ. במקרה של קרית היובל, יש לפחות שני שצ"פים ענקיים בהם עושים שימוש תושבים משכונות אחרות:
- 20.6.1. **עמק היובל** משרת מלבד קרית היובל מרכז ודרום גם את השכונות בית וגן, רמת דניה, רמת שרת ועוד. יש לקחת בחשבון את כלל צרכני הפארק ואת העומס הנוצר עליו הנובע מהיקף השימוש בו. כאשר המכנה בשבר גדל היחס הכולל יורד נמוך יותר מ 3 מ"ר לאדם.
- 20.6.2. **פארק האסבסטונים** משמש הן את קרית היובל והן את גנים.
- 20.7. גודל השטח הנכלל - (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקחו בחשבון תאי שטח בגודל 0.1 דונם ומעלה" **בניגוד לכתוב במדריך** המגדיר את גודל השטח אותו יש לכלול בשכלול-"תא השטח הקטן ביותר לא יפחת מ 0.5 דונם לתשתית ירוקה ו- 0.3 דונם לתשתית קשיחה."
- 20.8. על מנת לעמוד במינימום 3 מ"ר נלקחו בחשבון שטחים לא קיימים והדורשים פיתוח לא פשוט (צלע הר, שדרה). יש להציג תוכנית עבודה להקמת שטחים פותחים אלה וקישורם למתחמי המגורים.
- 20.9. נראה שהחישוב של שצ"פ לנפש מבוצע לפי 100% מימוש, **בפועל ככל הנראה מימוש השצ"פים יהיה משמעותית נמוך ממה שחושב.**
- 20.10. שדירה ברחוב גואטמלה-(מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 21) בשקף 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 של 20-16.5 מטר. הצעה זו אינה נשמעת כהצעה ישימה.
- 20.11. שדירה על הנטקה-(מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 23)- בשקף מוצע יצירת מדרכה רחבה על ציר הנטקה בשילוב גינות כיס לאורך השדירה. לכאורה, השדירה וגינות הכיס יכולים לייצר 7 דונם בחומש השלישי. אנו סבורים כי התוכניות המקודמות היום לאורך הנטקה על מגרשים קטנים ימנעו את ישימות הצעה זו, כל תוכנית כזו תמנע תוכניות אחרות אשר יכולות להיות מבוצעות על גבי שטח משמעותי המאפשר יצירת הפרשות משמעותיות בהתאם. בנוסף כמו שעלה בסעיף 18.3, מדרכות של 3.5 אינן אמורות להיספר כשצ"פ. **כמו שנאמר בסעיף 7, אין לאשר תוכניות לאורך הנטקה המקודמות על מגרשים קטנים.**
21. "נספח בחינת שצ"פים -קריית יובל דרום" מצורף עם מסמך זה- המסמך בוחן את השצ"פים המוצעים בקרית היובל דרום כחלק מההמלצות של צוות היועצים. ניתן לראות כי חלק גדול מהשצ"פים המוצעים אינם ישימים. על פי הבחינה שערכנו לגבי הוספת שצ"פים ביעודי דרך אחרים, במקום 21.6 דונם המוצעים, ניתן לייצר בין 7-10 דונם של שצ"פ בקרית היובל דרום.
22. **נבקש להציג מחדש את הנתונים והתוצאות עבור כל שכונה באופן שלוקח בחשבון את הערות שהובאו בסעיף 18 וסעיף 19 הכולל נספח.**

תחבורה

23. ההמלצות העקרוניות והפרטניות טובות.
24. קיבולת קו אדום- ניתן לראות כי הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 42). המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. **אנו סבורים שצריך לבחון את הפתרונות התחבורתיים מראש ולפני שמאשרים תוכניות נוספות במרחב.**
25. הרחבת זכות הדרך/מדרכות/יצירת שבילים ע"י הפקעה- **נדרשת התייחסות להיתכנות ההפקעות.**
26. נדרש לפתח שבילים וקישוריות, נדרש לפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט ולדוגמה (השרטוטים מועטים וקטנים ונדרשת טבלה למעקב אחר השבילים / מעברים):
- 26.1. שבילי רוחב מגב ההר (איזור ציר הרכסים)
- 26.1.1. מערבה לכיוון אולסוונגר לכרמית ומכרמית לעין כרם.
- 26.1.2. מערבה לכיוון וואדי האזבסטונים.
- 26.1.3. מזרחה לכיוון וואדי היובל.
- 26.1.4. מזרחה לרחוב גולומב וממנו לפארק דניה.
- 26.1.5. מדרום השכונה שטרן לפארק שטרן.
- 26.1.6. מצפון השכונה שמריהו לוין ואפשטיין ליער ירושלים ולוואדי עין כרם.
- 26.2. מעבר חציה בטהון- לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'.

מסחר ותעסוקה

27. התכנית לא הוצגה כחלק מההמלצות בדיון שנערך בתאריך 18.3.24 בועדה המחוזית.
28. המלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור.

בברכה,

שי זהבי
מתכנן אורבני יובלים

ישי כהן
יו"ר הפורום האורבני קרית היובל

אסף שפנייר
יו"ר ועדה פיזית יובלים

נספח בחינת שצ"פים - קריית יובל דרום

המסמך הזה מצורף כנספח להתייחסות שלנו, מה שניתן לראות במסמך עברנו על השצ"פיים של קריית יובל דרום ועל סלי הפרויקטים עבור כל שצ"פ. רשמנו איזה תוכניות בנייה קרובות אליו במרחק 3 דקות. עד 7 דקות. וכמה תושבים הוא יכול לאכלס. כלומר, כמה דירות הוא יכול לאכלס. ובעצם שינינו את ההתייחסות. עברנו שצ"פ שצ"פ ורשמנו בטבלה איזה פרויקטים הוא משרת. בקריית יובל דרום מצאנו 4 פרויקטים. שאין להם שצ"פ סף בית, כי כל השצפ"ים כבר מלאים. התחשיב שעשינו הוא כדלקמן, עבור דונם. לפי חישוב של 3 מ', שצ"פ לנפש וגודל משפחה של 3.5 אפשר להכניס בתוך דונם אחד 90 משפחות. ככה עברנו פרויקט פרויקט. "ושיבצנו" פרויקטים לתוך השטחים הקיימים.

R	Q	P	L	K	J	I	H	G	F	E	D	C	B
תוספת יח"ד	יח"ד מוצע	יח"ד קיים	אחוז הסכמות	סטטוס	פקעית תבע	מס' תב"ע	שם היזם	מסלול	כתובות	שכונה	שם הפרויקט	אזור	שצפ
131	165	34	80%	זמיה בתאי סן	2030	714188	יהודה רחמים	מיסוי	שטח 47	קריית יובל	שטח 47	דרום	178
159	226	67	100%	בביצוע	אין / לא רלוונטי	317016	קדמת היובל	מיסוי	שטח 34-42	קריית יובל	שטח 34-42	דרום	178
172	240	68	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	409656	קדמת היובל	מיסוי	שטח 37,41	קריית יובל	שטח 41, 37	דרום	113
196	255	59	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	268219	אשד	רשויות	טחון 6-12+1-14	קריית יובל	טחון 1+2 *	דרום	101
218	320	102	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	334334	קדמת היובל	מיסוי	שטח 29-33	קריית יובל	שטח 29-33	דרום	113
464	800	336	80%	זמיה בתאי סן	2030	826685	מינהל	רשויות	שטח 49-67	קריית יובל	שטח 49-67	דרום	178
108	136	28	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	345298	קדמת היובל	מיסוי	אורטואי 11-15	קריית יובל	אורטואי 11-15	דרום	104
112	136	24	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	596270	יהודה רחמים	מיסוי	בוליביה 1	קריית יובל	בוליביה 1	דרום	133+111
160	216	56	100%	בביצוע	אין / לא רלוונטי	574178	יקה התחדשות עין	מיסוי	בוליביה 14	קריית יובל	בוליביה 14	דרום	108
206	270	64	80%	ט להפקיד במסן	2030	835371	מיזם נדלן	מיסוי	הציונות 4-16	קריית יובל	מתחם הציונות	דרום	
	150										ציונות או זמרים		
197	282	85	90%	נפתח תיק תבע	2030	1075902	בית ירושלמי	מיסוי	גאטמלה 25,27,29	קריית יובל	גאטמלה 25,27,29	דרום	178
223	287	64		שלב מקדמי		779124	אנגליאנוסט	מיסוי	בוליביה 5-7, שטח 12	קריית יובל	בוליביה 5-7, שטח 12	דרום	113
277	389	112	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	440735	אזורים	רשויות	גולמב 23	קריית יובל	גולמב	דרום	133+111
426	612	186		ט להפקיד במחוזית	2030	1048420	אזורים	מיסוי	גאטמלה 15-23	קריית יובל	גאטמלה 15-23	דרום	109 + 104
	100									קריית יובל	שטח 6,8,12 - תמא 38	דרום	113
	150									קריית היובל	הוד דניה	דרום	133+111
	280										שטח 22		178
		250									בוליביה 9 עד 11		
1424	1923	499		עד כאן חומש 1						-		דרום	

נדרש לעבור באופן מדוקדק עבור שאר חלקי השכונה. ולוודא שיש שצפים מספקים.

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
1	115	גן שחר	אברהם / ניסן / מאיר / גובולנד	0.4	0.4	לא רלוונטי	לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם	שמירה על מצב קיים	ירוקה	לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם	
2	101	גן המפלצת	צומת / טהון / סולד	2.5	2.5	כן	שצ"פ קיים ותקין	שמירה על איכויות החורשה וסביבת המפלצת, הסדרת אוריינטציה ברורה לרחוב הנטקה	ירוקה	220	255 דירות – טהון 1+2
3	104	שצ"פ הדואר	גוואטמלה / וולטה / עילית	5.8	5.8	כן	שצ"פ קיים ותקין	שדרוג השבילים הקיימים, שיפור קישוריות, תכנון ממשק עם רחבת הדואר וגני הילדים הקיימים	ירוקה	500	1. 136 דירות. אורוגואי 11-15 2. 150 – דיירים קיימים בוולטה וגוואטמלה 2 עד 10 3. 200 דירות של גוואטמלה 15 עד 23
4	224	אור גנים	אורוגואי	0.5	0.5	כן		חייב תכנון מעבר נגיש, פיתוח כחלק מתוכנית התחדשות מאושרת	קשיחה	25	תושבים קיימים
5	133	גולומב	גולומב	7.6	7.6	כן	שצ"פ זה תלוי בתוכנית פינוי בינוי גולומב 23...	תכנון שצ"פ תפקודי נגיש, שימור האיכויות הנופיות	ירוקה	720	1. 400 דירות גולומב 23 2. 150 דירות הוד דניה – גולומב 21 3. 136 בוליביה 1
6	111	קרן רחוב	קרוב לתחנת	0.5	0.5	כן		פיתוח כרחבה עירונית, שיפור קישוריות, שילוב שימושים חדשים			

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
			רק"ל גולומב								
7	121	חנה סנש / חיים סירני	304140	0.5	0.5	כן	קטנטן וקיים	תכנון כגן כיס, שלב תכסית רכה, גיטון, עצים, אזורי ישיבה, הנגשת השטח	קשיחה	25	תושבים קיימים
8	119	קרן רחוב חניה	304150 / 188	0.6	0.6	כן	קטנטן וקיים	תכנון לביצוע של גינת כיס, התחברות למערכת הרמפות המנגישה, הסרת פלישות קיימות ממגורים סמוכים	ירוקה	25	ראלי ? דיירים קיימים.
9	114	הנריטה / סולד / מקסיקו	304361	9.15	9.15	לא רלוונטי	לא רלוונטי לא בקריית יובל	פיתוח כשצ"פ סף בית, שימור טבע עירוני, חיזוק קישוריות, מיקום פסל משחק משמעותי			לא בקריית יובל דרום ? בשימוש של כרמית ? קרית מנחם ?
10	136	וואדי אזבסטונים צפון	304142 / 207 / 22 / 254	98	40	לא מלא. יש כאן כרגע מקום לעוד 2000 כשצ"פ	פרק רובעי. חלקה 22 יש מגרש כדור רגל חלקה 207 בגודל 38 דונם 254 כבר נמצאת ב שורה 17 למטה לדעתי אפשר לספור כ 40 דונם בלבד	פיתוח כפארק רובעי, הוספת שבילים נגישים	ירוקה	3600	1. 150 בזק 2. 550 אשטרום 3. 1000 – סרני עד פלורונטין וגרינוולד

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
							כמה אפשר להשתמש בשצ"פ?				
11		גן טיילור	304151 / 97+98	1.1	1.1	כן	מדובר ב 2 גינות כיס קטנות וכלואות – זה ראלי לפתח אותם באמת?	תכנון של השטח תוך התחשבות בעצים בוגרים, חיבור המעבר הקיים והוספת שימושים מתאימים	ירוקה	100	100 דירות של בוליביה 14
12	שצ"פ / בוליביה / שטרן		304151 / 246	5.8	1.8	כן	מדובר באיזו ממש משופע. כמה זה ראלי לפתח וכמה ממנו ראלי לשימוש?	תכנון לשצ"פ לינארי תוך שמירה על רציפות המעבר ושילוב שימושים נוספים	ירוקה	500	1. 400 דירות של גוואטמלה 15 עד 23 2. 100 דירות של בוליביה 14
13	שצ"פ / בוליביה / שטרן	אורוגוואי / גן טיפת חלב	304151 / 196	3.8	3.8	כן	תקין וקיים	פיתוח כרחבה עירונית, שיפור נגישות במעברים המוצעים	ירוקה	350	1. דיירים קיימים 2. 282 של גוואטמלה 25 עד 27
14	שצ"פ בפינת רחוב וולטה עילית / גוואטמלה		304130	0.1	0.1	לא רלוונטי		שמירה על עצים קיימים ונגישות וממשק לרחוב			לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם
15	פארק שטרן	גאוני / קוליץ	304551	12.4	12.4	כן	תקין וקיים	תכנון של כל תחום שצפ שטרן בראיה רובעית תוך	ירוקה	1100	1. 320 שטרן 29 עד 33 2. 289 בוליביה 7-5, שטרן 12

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
113								ניצול השטחים מתחת לתוואי הגשר			3. 100 תמ"א 38 – שטרן 6,8,12 4. 240 – שטרן 37, 41. 5. 150 – דירות קיימות.
16	אזור מגרשי ספורט + ספורטק	גולומב / קוליץ	304551	11.3	11.3	לא רלוונטי	זה לא שצ"פ	תכנון לאזור מגרשי הספורט כחלק מרה תכנון כולל לפארק שטרן	קשיחה		זה לא שצ"פ
17	וואדי אזבסטונים דרום	-	304142 254 30428 25	62.4	31.2	לא מלא. אם קרוב יכול לשמש עוד 1000	מדובר בפרק רובעי. כמה אפשר להשתמש בשצ"פ? כרגע מלא ב 1500 דיירים	פיתוח משמעותי של וואדי אזבסטונים דרום כהמשך הפארק הרובעי	ירוקה	2700	1. 800 שטרן 49 עד 67 2. 165 שטרן 47 3. 226 שטרן 34 עד 42 4. 280 - שטרן 22

1. שצ"פ וואדי אזבסטונים צפון (136):

- כרגע מלא ב-40 דונם.
- יש מקום לעוד 2000 תושבים לפי ההערות שסופקו.

2. שצ"פ וואדי אזבסטונים דרום (178):

- כרגע מלא ב-1500 דיירים.

- יש מקום לעוד 1000 תושבים לפי ההערות שסופקו.

עבור סלי הפרויקטים עברנו עליהם אחד אחד. יש כאלה שהם לא ריאליים בכלל. הם כבר מתכננים לבנות עליהם מבני ציבור. לדעתנו לא ריאלי. לקחת את כל השצפים הקטנים שמתמשים היום לחניה, באזורים שאין בהם פינוי בינוי. ומיד להפוך אותם ל "גינות כיס" מבלי שהעירייה תעשה איגום חניה. או שראש העיר יהיה מודע לזה שמבטלים את כל החניות בשכונה אחרת זה לא ריאלי? רוב הפרויקטים כן, הם לגמרי לא ראלים מ 20 דונם. להערכתנו רק 8 דונמים ראלים. וגם זה כחלק מתוכניות פינוי בינוי.

פרוייקטים:

מספר	שם	רחוב	שטח שצ"פ	ראלי ?	כמות דירות שניתן להעמיס על השצ"פ	הערות ובעיות
1	130	רחבה בזכות דרך	אברהם שטרן	0.3	כן ולא	אי אפשר לספור. קטן מידי
2	222	שצ"פ גן כיס	גוואטמלה	0.5	לא	אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ
3	123	שצ"פ בהנדסה הקטנה	צילה	2.8	לא	מיועד למבני ציבור
4	100	גן המרכז המחסרי	אורוגואי 1	2.4	לא	מדובר בחנייה במרכז המסחרי, נראה הגיוני שייקחו אותה לשצ"פ??
5	116	אורוגואי – פינת אברהם ניסן	אורוגואי	0.2	כן	אי אפשר לספור. קטן מידי.
6	107	מגרש חניה על זכות דרך	גוואטמלה – 31	1.5	כן אבל	שימו לב – גורע חנייה.
7	105	אי – תנועה ברחוב גוואטמלה	גוואטמלה 15-17	2.6	??	

חלק מתב-101 1102581	120 דירת של גוואטמלה 15 עד 23		כן אבל 1.6	144 / 30415	הציונות / אברהם שטרן	שטח חום עם המלצה למעבר	128	8
בתב-1.6 רשום דונם ועם 100 מטר מתקן הנדסי				144 / 30415	הציונות / אברהם שטרן	שטח חום עם המלצה למעבר	129	9
חלק מתב-101 1048420		כן אבל 2.6	3.2	89 / 30413	בוליביה	שצ"פ בוליביה	131	10
בתב-1.6 רשום שהשטח הוא 2.6 אחרי מתקנים. ובכל מקרה תשתית קשיחה								
אי אפשר לספור. קטן מידי		לא – קטן	0.4	243 / 30414	אברהם ניסן / אורוגואי	פינת רחוב אברהם ניסן	134	11
		כן	1	243 / 30414	שטרן / אורוגואי	שטח חום לא מפותח מאחורי הדיור המוגן	127	12
אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ		לא	0.5	170 / 30414	מרקו ברוך	מרקו ברוך	120	13
אי אפשר לספור. קטן מידי		כן ולא	0.3	40 / 30414	פלורנטיין	שטח פתוח לא מפותח – לגינת כיס	223	14
תקין		כן	0.7	213 / 30415	שטרן	מעבר לוואדי האסבסטונים	220	15
תלוי פינני בינוי		חלקי	0.5	70 / 40413	אורוגואי	שצ"פ כחלק מהלכתיות	221	16
שצ"פ כחלק מהלכתיות								
		כן	0.84	22 / 30397	צילה 8	פאב המפלצת	125	17
אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ		לא	1	13 / 30397	צילה פינת יאנוש קורצק	שטח חום המשמש חניית עפר	117	18

19	118	שטח פתוח מאחורי מבנה ציבור רווחה	יאנוש קורצק	255 / 30414	0.5	לא	אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ
----	-----	-------------------------------------	-------------	-------------	-----	----	--

סה"כ לפי החישוב שערכנו מצאנו כי היקף השטח שניתן לייצר בסוף החומש השלישי הוא בין 10-7 דונם, ולא 21 כפי שכתוב.

שצפים קטנים מדי לפיתוח:

1. רחבה בזכות דרך - אברהם שטרן
2. אורוגואי - פינת אברהם ניסן
3. פינת רחוב אברהם ניסן
4. שטח פתוח לא מפותח - לגינת כיס

שצפים שאינם ריאליים לפיתוח:

1. שצ"פ גן כיס - גוואטמלה
2. שצ"פ בהנדסה הקטנה - צילה
3. גן המרכז המחסרי - אורוגואי
4. מרקו ברוך
5. שטח חום המשמש חניית עפר
6. שטח פתוח מאחורי מבנה ציבור רווחה

שצפים שניתן לפתח:

1. מגרש חניה על זכות דרך - גוואטמלה
2. שטח חום לא מפותח מאחורי הדיור המוגן
3. מעבר לוואדי האסבסטונים
4. שצ"פ כחלק מהלכתיות
5. פאב המפלצת
6. שטח חום עם המלצה למעבר - הציונות / אברהם שטרן (זהירות עם פרטי תבע)

נספח בחינת שצ"פים - קריית יובל דרום

המסמך הזה מצורף כנספח להתייחסות שלנו, מה שניתן לראות במסמך עברנו על השצ"פיים של קריית יובל דרום ועל סלי הפרויקטים עבור כל שצ"פ. רשמנו איזה תוכניות בנייה קרובות אליו במרחק 3 דקות. עד 7 דקות. וכמה תושבים הוא יכול לאכלס. כלומר, כמה דירות הוא יכול לאכלס. ובעצם שינינו את ההתייחסות. עברנו שצ"פ שצ"פ ורשמנו בטבלה איזה פרויקטים הוא משרת. בקריית יובל דרום מצאנו 4 פרויקטים. שאין להם שצ"פ סף בית, כי כל השצפ"ים כבר מלאים. התחשיב שעשינו הוא כדלקמן, עבור דונם. לפי חישוב של 3 מ', שצ"פ לנפש וגודל משפחה של 3.5 אפשר להכניס בתוך דונם אחד 90 משפחות. ככה עברנו פרויקט פרויקט. "ושיבצנו" פרויקטים לתוך השטחים הקיימים.

R	Q	P	L	K	J	I	H	G	F	E	D	C	B
תוספת יח"ד	יח"ד מוצע	יח"ד קיים	אחוז הסכמות	סטטוס	פקעית תבע	מס' תב"ע	שם היזם	מסלול	כתובות	שכונה	שם הפרויקט	אזור	שצפ
131	165	34	80%	זמיה בתאי סן	2030	714188	יהודה רחמים	מיסוי	שטח 47	קריית יובל	שטח 47	דרום	178
159	226	67	100%	בביצוע	אין / לא רלוונטי	317016	קדמת היובל	מיסוי	שטח 34-42	קריית יובל	שטח 34-42	דרום	178
172	240	68	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	409656	קדמת היובל	מיסוי	שטח 37,41	קריית יובל	שטח 41, 37	דרום	113
196	255	59	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	268219	אשד	רשויות	טחון 6-12+1-14	קריית יובל	טחון 1+2 *	דרום	101
218	320	102	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	334334	קדמת היובל	מיסוי	שטח 29-33	קריית יובל	שטח 29-33	דרום	113
464	800	336	80%	זמיה בתאי סן	2030	826685	מינהל	רשויות	שטח 49-67	קריית יובל	שטח 49-67	דרום	178
108	136	28	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	345298	קדמת היובל	מיסוי	אורטואי 11-15	קריית יובל	אורטואי 11-15	דרום	104
112	136	24	100%	ברישוי	אין / לא רלוונטי	596270	יהודה רחמים	מיסוי	בוליביה 1	קריית יובל	בוליביה 1	דרום	133+111
160	216	56	100%	בביצוע	אין / לא רלוונטי	574178	יקה התחדשות עין	מיסוי	בוליביה 14	קריית יובל	בוליביה 14	דרום	108
206	270	64	80%	ט להפקיד במסן	2030	835371	מיזם נדלן	מיסוי	הציונות 4-16	קריית יובל	מתחם הציונות	דרום	
	150										ציונות או זמרים		
197	282	85	90%	נפתח תיק תבע	2030	1075902	בית ירושלמי	מיסוי	גאטמלה 25,27,29	קריית יובל	גאטמלה 25,27,29	דרום	178
223	287	64		שלב מקדמי		779124	אנגליאנוסט	מיסוי	בוליביה 5-7, שטח 12	קריית יובל	בוליביה 5-7, שטח 12	דרום	113
277	389	112	100%	בתוקף	אין / לא רלוונטי	440735	אזורים	רשויות	גולמב 23	קריית יובל	גולמב	דרום	133+111
426	612	186		ט להפקיד במחוזית	2030	1048420	אזורים	מיסוי	גאטמלה 15-23	קריית יובל	גאטמלה 15-23	דרום	109 + 104
	100									קריית יובל	שטח 6,8,12 - תמא 38	דרום	113
	150									קריית היובל	הוד דניה	דרום	133+111
	280										שטח 22		178
		250									בוליביה 9 עד 11		
1424	1923	499		עד כאן חומש 1						-		דרום	

נדרש לעבור באופן מדוקדק עבור שאר חלקי השכונה. ולוודא שיש שצפים מספקים.

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
1	115	גן שחר	אברהם / ניסן / מאיר / גובולנד	0.4	0.4	לא רלוונטי	לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם	שמירה על מצב קיים	ירוקה	לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם	
2	101	גן המפלצת	צומת / טהון / סולד	2.5	2.5	כן	שצ"פ קיים ותקין	שמירה על איכויות החורשה וסביבת המפלצת, הסדרת אוריינטציה ברורה לרחוב הנטקה	ירוקה	220	255 דירות – טהון 1+2
3	104	שצ"פ הדואר	גוואטמלה / וולטה / עילית	5.8	5.8	כן	שצ"פ קיים ותקין	שדרוג השבילים הקיימים, שיפור קישוריות, תכנון ממשק עם רחבת הדואר וגני הילדים הקיימים	ירוקה	500	1. 136 דירות. אורוגואי 11-15 2. 150 – דיירים קיימים בוולטה וגוואטמלה 2 עד 10 3. 200 דירות של גוואטמלה 15 עד 23
4	224	אור גנים	אורוגואי	0.5	0.5	כן		חייב תכנון מעבר נגיש, פיתוח כחלק מתוכנית התחדשות מאושרת	קשיחה	25	תושבים קיימים
5	133	גולומב	גולומב	7.6	7.6	כן	שצ"פ זה תלוי בתוכנית פינוי בינוי גולומב 23...	תכנון שצ"פ תפקודי נגיש, שימור האיכויות הנופיות	ירוקה	720	1. 400 דירות גולומב 23 2. 150 דירות הוד דניה – גולומב 21 3. 136 בוליביה 1
6	111	קרן רחוב	קרוב לתחנת	0.5	0.5	כן		פיתוח כרחבה עירונית, שיפור קישוריות, שילוב שימושים חדשים			

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
			רק"ל גולומב								
7	121	חנה סנש / חיים סירני	304140	0.5	0.5	כן	קטנטן וקיים	תכנון כגן כיס, שלב תכסית רכה, גיטון, עצים, אזורי ישיבה, הנגשת השטח	קשיחה	25	תושבים קיימים
8	119	קרן רחוב חניה	304150 / 188	0.6	0.6	כן	קטנטן וקיים	תכנון לביצוע של גינת כיס, התחברות למערכת הרמפות המנגישה, הסרת פלישות קיימות ממגורים סמוכים	ירוקה	25	ראלי ? דיירים קיימים.
9	114	הנריטה / סולד / מקסיקו	304361	9.15	9.15	לא רלוונטי	לא רלוונטי לא בקריית יובל	פיתוח כשצ"פ סף בית, שימור טבע עירוני, חיזוק קישוריות, מיקום פסל משחק משמעותי			לא בקריית יובל דרום ? בשימוש של כרמית ? קרית מנחם ?
10	136	וואדי אזבסטונים צפון	304142 / 207 / 22 / 254	98	40	לא מלא. יש כאן כרגע מקום לעוד 2000 כשצ"פ	פרק רובעי. חלקה 22 יש מגרש כדור רגל חלקה 207 בגודל 38 דונם 254 כבר נמצאת ב שורה 17 למטה לדעתי אפשר לספור כ 40 דונם בלבד	פיתוח כפארק רובעי, הוספת שבילים נגישים	ירוקה	3600	1. 150 בזק 2. 550 אשטרום 3. 1000 – סרני עד פלורונטין וגרינוולד

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
							כמה אפשר להשתמש בשצ"פ?				
11		גן טיילור	304151 / 97+98	1.1	1.1	כן	מדובר ב 2 גינות כיס קטנות וכלואות – זה ראלי לפתח אותם באמת?	תכנון של השטח תוך התחשבות בעצים בוגרים, חיבור המעבר הקיים והוספת שימושים מתאימים	ירוקה	100	100 דירות של בוליביה 14
12	שצ"פ / בוליביה / שטרן		304151 / 246	5.8	1.8	כן	מדובר באיזו ממש משופע. כמה זה ראלי לפתח וכמה ממנו ראלי לשימוש?	תכנון לשצ"פ לינארי תוך שמירה על רציפות המעבר ושילוב שימושים נוספים	ירוקה	500	1. 400 דירות של גוואטמלה 15 עד 23 2. 100 דירות של בוליביה 14
13	שצ"פ / בוליביה / שטרן	אורוגוואי / גן טיפת	304151 / 196	3.8	3.8	כן	תקין וקיים	פיתוח כרחבה עירונית, שיפור נגישות במעברים המוצעים	ירוקה	350	1. דיירים קיימים 2. 282 של גוואטמלה 25 עד 27
14	שצ"פ בפינת רחוב וולטה עילית / גוואטמלה		304130	0.1	0.1	לא רלוונטי		שמירה על עצים קיימים ונגישות וממשק לרחוב			לא ניתן לקחת בחשבון כי קטן מ 0.5 דונם
15	פארק שטרן	גאוני / קוליץ	304551	12.4	12.4	כן	תקין וקיים	תכנון של כל תחום שצפ שטרן בראיה רובעית תוך	ירוקה	1100	1. 320 שטרן 29 עד 33 2. 289 בוליביה 7-5, שטרן 12

מספר בהתאם למיפוי	שם השצ"פ	רחוב	גוש / חלקה	שטח סטוטורי	שטח מתפקד	שצ"פ מלא	הערות ובעיות	המלצות תכנוניות	סוג שצ"פ	כמות דירות שניתן "להעמיס" על השצ"פ	תוכניות בינוי אשר משובצות לשטח זה "משתמשים"
113								ניצול השטחים מתחת לתוואי הגשר			3. 100 תמ"א 38 – שטרן 6,8,12 4. 240 – שטרן 37, 41. 5. 150 – דירות קיימות.
16	אזור מגרשי ספורט + ספורטק	גולומב / קוליץ	304551	11.3	11.3	לא רלוונטי	זה לא שצ"פ	תכנון לאזור מגרשי הספורט כחלק מרה תכנון כולל לפארק שטרן	קשיחה		זה לא שצ"פ
17	וואדי אזבסטונים דרום	-	304142 254 30428 25	62.4	31.2	לא מלא. אם קרוב יכול לשמש עוד 1000	מדובר בפרק רובעי. כמה אפשר להשתמש בשצ"פ? כרגע מלא ב 1500 דיירים	פיתוח משמעותי של וואדי אזבסטונים דרום כהמשך הפארק הרובעי	ירוקה	2700	1. 800 שטרן 49 עד 67 2. 165 שטרן 47 3. 226 שטרן 34 עד 42 4. 280 - שטרן 22

1. שצ"פ וואדי אזבסטונים צפון (136):

- כרגע מלא ב-40 דונם.
- יש מקום לעוד 2000 תושבים לפי ההערות שסופקו.

2. שצ"פ וואדי אזבסטונים דרום (178):

- כרגע מלא ב-1500 דיירים.

- יש מקום לעוד 1000 תושבים לפי ההערות שסופקו.

עבור סלי הפרויקטים עברנו עליהם אחד אחד. יש כאלה שהם לא ריאליים בכלל. הם כבר מתכננים לבנות עליהם מבני ציבור. לדעתנו לא ריאלי. לקחת את כל השצפים הקטנים שמתמשים היום לחניה, באזורים שאין בהם פינוי בינוי. ומיד להפוך אותם ל "גינות כיס" מבלי שהעירייה תעשה איגום חניה. או שראש העיר יהיה מודע לזה שמבטלים את כל החניות בשכונה אחרת זה לא ריאלי? רוב הפרויקטים כן, הם לגמרי לא ראלים מ 20 דונם. להערכתנו רק 8 דונמים ראלים. וגם זה כחלק מתוכניות פינוי בינוי.

פרוייקטים:

	מספר	שם	רחוב	שטח שצ"פ	ראלי ?	כמות דירות שניתן להעמיס על השצ"פ	הערות ובעיות
1	130	רחבה בזכות דרך	אברהם שטרן	0.3	כן ולא		אי אפשר לספור. קטן מידי
2	222	שצ"פ גן כיס	גוואטמלה	30414 / 61, 170	לא		אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ
3	123	שצ"פ בהנדסה הקטנה	צילה	105 / 30397	לא		מיועד למבני ציבור
4	100	גן המרכז המחסרי	אורוגואי 1	30413 / 112	לא		מדובר בחנייה במרכז המסחרי, נראה הגיוני שייקחו אותה לשצ"פ??
5	116	אורוגואי – פינת אברהם ניסן	אורוגואי	0.2	כן		אי אפשר לספור. קטן מידי.
6	107	מגרש חניה על זכות דרך	גוואטמלה – 31	30415 / 198	כן אבל	הציונות	שימו לב – גורע חנייה.
7	105	אי – תנועה ברחוב גוואטמלה	גוואטמלה 15-17	103 / 30413 / 198 / 30415	??		

חלק מתב-101 1102581	120 דירת של גוואטמלה 15 עד 23		כן אבל 1.6	144 / 30415	הציונות / אברהם שטרן	שטח חום עם המלצה למעבר	128	8
בתב-1.6 רשום דונם ועם 100 מטר מתקן הנדסי				144 / 30415	הציונות / אברהם שטרן	שטח חום עם המלצה למעבר	129	9
חלק מתב-101 1048420		כן אבל 2.6	3.2	89 / 30413	בוליביה	שצ"פ בוליביה	131	10
בתב-2.6 רשום שהשטח הוא 2.6 אחרי מתקנים. ובכל מקרה תשתית קשיחה								
אי אפשר לספור. קטן מידי		לא – קטן	0.4	243 / 30414	אברהם ניסן / אורוגואי	פינת רחוב אברהם ניסן	134	11
		כן	1	243 / 30414	שטרן / אורוגואי	שטח חום לא מפותח מאחורי הדיור המוגן	127	12
אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ		לא	0.5	170 / 30414	מרקו ברוך	מרקו ברוך	120	13
אי אפשר לספור. קטן מידי		כן ולא	0.3	40 / 30414	פלורנטיין	שטח פתוח לא מפותח – לגינת כיס	223	14
תקין		כן	0.7	213 / 30415	שטרן	מעבר לוואדי האסבסטונים	220	15
תלוי פינני בינוי		חלקי	0.5	70 / 40413	אורוגואי	שצ"פ כחלק מהלכתיות	221	16
שצ"פ כחלק מהלכתיות								
		כן	0.84	22 / 30397	צילה 8	פאב המפלצת	125	17
אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ		לא	1	13 / 30397	צילה פינת יאנוש קורצק	שטח חום המשמש חניית עפר	117	18

19	118	שטח פתוח מאחורי מבנה ציבור רווחה	יאנוש קורצק	255 / 30414	0.5	לא	אי אפשר לקחת כל חניית עפר הכי קטנה ולהפוך לשצפ
----	-----	-------------------------------------	-------------	-------------	-----	----	--

סה"כ לפי החישוב שערכנו מצאנו כי היקף השטח שניתן לייצר בסוף החומש השלישי הוא בין 10-7 דונם, ולא 21 כפי שכתוב.

שצפים קטנים מדי לפיתוח:

1. רחבה בזכות דרך - אברהם שטרן
2. אורוגואי - פינת אברהם ניסן
3. פינת רחוב אברהם ניסן
4. שטח פתוח לא מפותח - לגינת כיס

שצפים שאינם ריאליים לפיתוח:

1. שצ"פ גן כיס - גוואטמלה
2. שצ"פ בהנדסה הקטנה - צילה
3. גן המרכז המחסרי - אורוגואי
4. מרקו ברוך
5. שטח חום המשמש חניית עפר
6. שטח פתוח מאחורי מבנה ציבור רווחה

שצפים שניתן לפתח:

1. מגרש חניה על זכות דרך - גוואטמלה
2. שטח חום לא מפותח מאחורי הדיור המוגן
3. מעבר לוואדי האסבסטונים
4. שצ"פ כחלק מהלכתיות
5. פאב המפלצת
6. שטח חום עם המלצה למעבר - הציונות / אברהם שטרן (זהירות עם פרטי תבע)

לכבוד

הגברת שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

ShiraTa@iplan.gov.il

אדריכל דן קינן

מתכנן מחוז ירושלים במנהל התכנון

DanKe@iplan.gov.il

אנו החתומים מטה מבקשים להעביר לוועדה המחוזית התייחסות לעדכון תכנית אב יובלים גנים שהוועדה המחוזית מתכננת לבצע. אנו נתמקד בתכנון במתחם רחוב הנורית.

בראות והצלחה.

יחיאל מייק לייטר, בשם החתומים מטה

הנרד 2 דירה 8, ירושלים

ת.ז. 014522692 טל' 0505581275

yehielmikeleiter@gmail.com

שושי וענונו הנורית 202/5, ת.ז. 59855734

אסתר פרדמן ת.ז. 038044681, גבעת משואה

שושנה משה, הנורית 23 דירה 5, ת.ז. 059806273

אילנה לייטר, ת.ז. 54046321, הנרד 2/8

שמעון סוויסה, ת.ז. 068098730, הנורית 202

אהוד ת.ז., 021996921, הנורית

אליהו אסרף, ת.ז. 022029664, הנורית 25

תקציר

תכנית אב יובלים גנים, שאושרה לפני מספר שנים ע"י עיריית ירושלים והועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, קובעת (במסמך "תכנית שלד") ש"במידה והצפיפות המוצעת ע"י הדו"ח הכלכלי לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית, תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדות ואדי אסבסטונים, בשורת בניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. בינוי אינטנסיבי בשולי הוואדי אפשר ויש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטים התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם." ביטול האפשרות לקרקע משלימה ברכס לבן אכן יצר מצב כלכלי המחייב את היזמים לבנות בצפיפות קיצונית היוצרת צל כבד על מרחב גיאוגרפי גדול, רוחות חזקות כתוצאה מבניית קבוצת מגדלים גבוהים מאוד ובפרט באזור הררי (עקרון ונטורי), עומס תנועה כבד ושטחים פתוחים הסובלים מצל כבד ורוחות החזקות.

אנו קוראים לוועדה המחוזית להציג לתושבים סימולציה ממוחשבת של הטלת צל, חשיפה לשמש, מהירות הרוח ותנועת רכבים פרטיים ותחבורה ציבורית של מתחם הנורית כמכלול.

לאור המצב התכנוני הקשה שנוצר עקב השיקולים כלכליים אנו ממליצים שעדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחון בנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים.

חלופת התכנון שעיריית ירושלים מקדמת עבור התחדשות מתחם הנורית **תיצור מתחם הסובל מ:**

- צפיפות קיצונית
- משטר רוחות וטורבולנטיות בין מגדלים גבוהים מאוד הבנויים על רכס הר
- הטלת צל של מגדלים גבוהים מאוד אחד על השני ועל מרחב גדול מאוד מסביב למתחם (עד ואדי אסבסטונים ורחוב שטרן)
- עומס תנועה כבד מאוד במתחם המרוחק מהרכבת הקלה
- הפרש גובה גדול (60 מטרים) מהפארק הרובעי בואדי אסבסטונים מה שמקשה על הליכתיות

בנושא הצפיפות

תכנית אב יובלים גנים קבעה "על פי מקדם הציפוף מוצעות 2,470 יחידות דיור", כ 37 דירות לדונם. ע"פ תכניות היזמים ומתחמי החלוץ במתחם הנורית יבנו קרוב ל 4,000 יחידות דיור (ראה טבלה בהמשך). **מדובר בצפיפות של מעל 60 דירות לדונם** (מדובר ב 90 דירות לדונם נטו). לוח צפיפות מגורים ע"פ עקרונות תמ"א 35/4 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור בגרסה המעודכנת) קובע צפיפות מינימלית של 30,000 תושבים ברוטו לקילומטר רבוע לישובים עם מעל 500,00 תושבים (כלומר 30 תושבים לדונם). אם נקבל את המפתח של 2.8 נפשות ליחידת דיור אזי במתחם הנורית יגורו 177 תושבים לדונם. אם נחשב על בסיס יותר ריאלי של 3.4 נפשות לדירה (נתון הלמ"ס לקרית היובל) אז נקבל נתון של 227 תושבים לדונם (215,000 תושבים לקילומטר רבוע). **אין עוד עיר בעולם עם כזאת צפיפות.**

מתוך "יובלים גנים - תכנית בנייה למרקמי המגורים"

מתחם הנורית-קוסטה ריקה

- לא יותר צירוף שטחים פתוחים לתכניות לפינוי בינוי ושינוי ייעודם למגורים על מנת למתן את צפיפות הבינוי בם. לנושא זה פתרונות מגוונים, שיישקלו בעת התכנון המפורט, במידה והצפיפות המוצעת, שאושרה בדו"ח הכלכלי, לא תהיה מקובלת מבחינה תכנונית.
- תתאפשר בחינת בנייה אינטנסיבית על גדת ואדי האזבסטונים, בשורת הבניינים שלאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה. בינוי אינטנסיבי בשולי הואדי אפשרי ויש לשקול אותו בכפוף לאיכות התכנון המתקבל, להיבטי התנועה והתשתיות ולשאר הפיתוח במתחם.

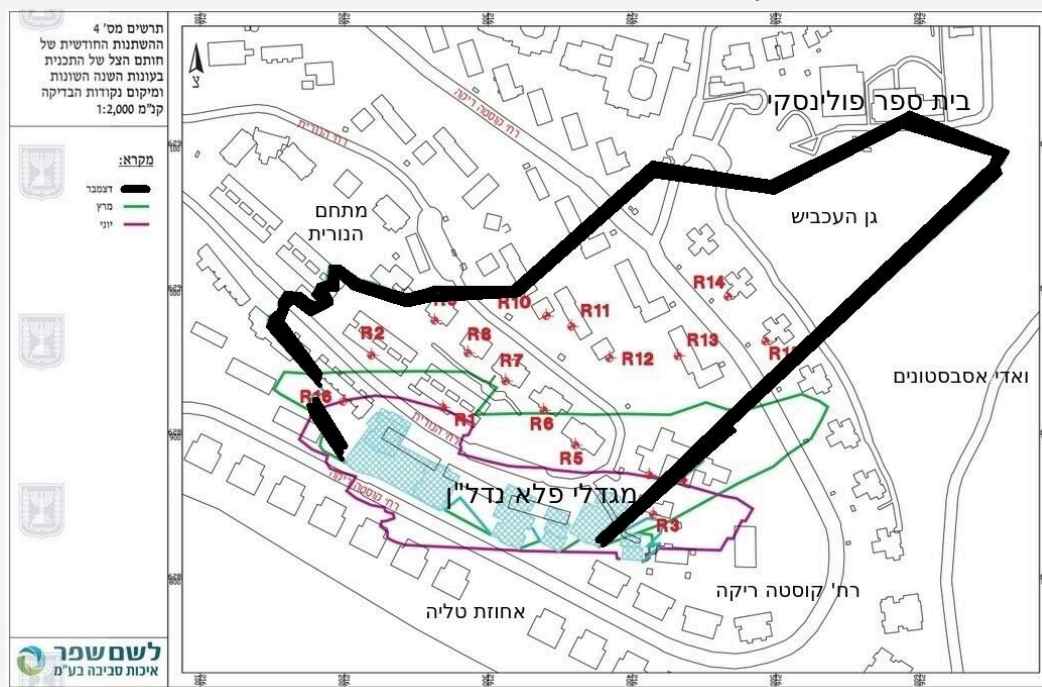
10

בנושא גובה המגדלים ומשטר הרוחות

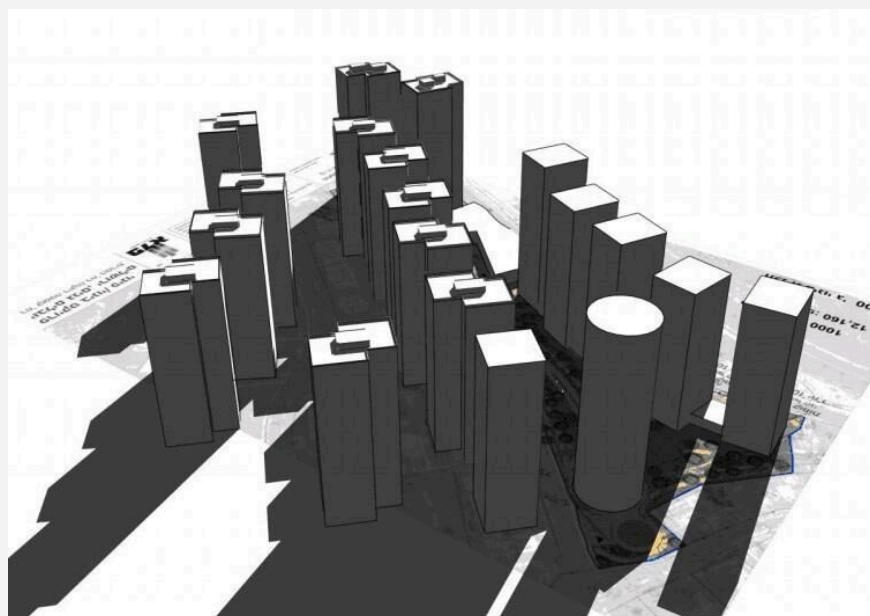
תכנית אב יובלים גנים מציע שלוש חלופות. בכל החלופות מדובר בבניינים שגובהם עד 23 קומות. כיום עיריית ירושלים מתכננת **מגדלים בגובה 40 קומות ויותר**. תכנון המשלב מגדלים גבוהים מאוד עם טופוגרפיה קיצונית, עלול ליצור טורבולנטיות מסוכנת במתחם. "לפי הערכות מומחי האקלים ובהתאם לנתונים שפרסם השירות המטאורולוגי בישראל, השפעות שינויי האקלים בישראל יתבטאו (וכבר מתבטאות) הן בשינויים הדרגתיים כמו עלייה בטמפרטורה הממוצעת והן בעלייה בשכיחותם וחומרתם של אירועי אקלים חריגים. אחת ההשפעות הצפויות היא עלייה בעוצמתן ובשכיחותן של סערות ושל הרוחות הנלוות להן. בסביבה הבנויה צפויה להתגבר תופעת טורבולנטיות הרוח בין מבנים. תופעה זו תורגש במיוחד בבנייה גבוהה (למשל בפינות של מבנים גבוהים והאזורים שבין המבנים), וביתר שאת במבנים הממוקמים בסמוך לקו החוף או על רכס הר, אשר חשופים לרוחות חזקות יותר. כבר היום רוחות במרחב הבנוי מגיעות לעתים לעוצמות מסוכנות לאדם והצפי הוא שמגמות אלה ילכו ויתחזקו גם לאור תנופת הבנייה לגובה שבה נמצאת מדינת ישראל בימים אלה." [ראה קישור](#) "לדו"ח רוח ככלי תכנוני" פורום 15 ערים. מי שלא מכיר את השפעת המגדלים על משטר הרוחות מוזמן לבקר ביום רוחי במעבר בין מתנ"ס פיליפ לאון למגדל החדש של אשטרום בניין של 20 קומות.

בנושא הטלת צל ע"י המגדלים

מגדלים גבוהים מאוד יטילו צל אחד על השני ולמרחק של מאות מטרים מסביב למתחם. ראה לדוגמה הדמיית הטלת הצל של מגדלי מתחם פלא נדל"ן המגיע עד עמק האסבסטונים. במקרה הזה מדובר במגדלים בני 20 קומות "בלבד".



להלן הדמייה של הטלת צל באחת החלופות המוקדמות של תכנית אב יובלים גנים. המגדלים שעיריית ירושלים מקדמת היום הם הרבה יותר גבוהים ויטילו צל על מרחב גיאוגרפי עצום.



בנושא מערכת תעבורה

עקרון מרכזי בהתחדשות עירונית הינו ריכוז הבנייה והציפוף לאורך ציר הרכבת הקלה. מתחם הנורית מרוחק מתחנות הרכבת הקלה והמתחם ממוקם בהפרש גובה גדול מהתחנות. במצב הקיים כבר היום מערכת הכבישים סובלת מאי ספיקה בשעות הלחץ. מערכת התעבורה עלולה לקרוס כשכמות המכוניות תגדל פי כמה וכמה לאחר איכלוס המגדלים החדשים.

בנושא השטחים הפתוחים

המגדלים הגבוהים מאוד המתוכננים במתחם הנורית, הממוקמים על רכס גבוה השולט על מרחב גדול, יהפכו את השטחים הפתוחים הנמצאים במרחב כולל פארק אסבסטונים ורחוב שטרן, למקומות חשוכים עם רוחות חזקות. **יהיה לא נוח לבלות בהם.**

סיכום

מטרת תכנית אב יובלים גנים הוגדרה **"יצירת רובע עירוני לאוכלוסיה כללית צעירה ויצרנית"**. איזה זוג צעיר ירצה לרכוש דירה במתחם הנורית עם צפיפות קיצונית ותנאי סביבה ירודים? בכדי שירושלים תתחרה בהצלחה עם מאות מתחמי התחדשות איכותיים המתוכננים ברחבי הארץ חיוני ליצור מתחמי מגורים איכותיים בירושלים.

לכן אנו קוראים לוועדה המחוזית לאמץ את המלצת תכנית אב יובלים גנים לגבי מתחם הנורית ו"לבחון בנייה אינטנסיבית על מורדות רחוב קוסטה ריקה". איכות החיים של תושבי השכונה חשובה לאין שיעור על הקמת מגרש כדורגל המתוכנן בוואדי אסבסטונים. הקצאת קרקע לבנייה בשטח המופר במורדות וואדי אסבסטונים תאפשר להוריד את הצפיפות במתחם הנורית, להפחית את גובה המגדלים וליצור מתחם אטרקטיבי ותחרותי.

להלן מידע רלוונטי

מורדות ואדי אסבסטונים
למרגלות רחוב קוסטה ריקה



נתוני מתחמי הנורית								
מס' מתחם	מס' תכנית	שם היזם	סטאטוס	מספר מגדלים	מס' קומות	מס' חי' דיור קיים	מס' יח' מוצע	תוספת יח'
1	101-125 6924	בוני התיכון	עבר דיון במחוזית	2	40	112	437	325
2	101-126 0439	עינב	עבר דיון במחוזית	2 מגדלים ומבנה מרקמי	40	128	491	363
3		טעמן	לא נפתח תיק					
4	101-125 8383	טעמן	עבר דיון במחוזית	3	35	64	243	179
5	101-124 4276	שיכון ובינוי	עבר דיון במחוזית	2	40	144	586	442
6	101-123 0291	אפריקה ישראל	עבר דיון במחוזית	3	40	163	618	455
סה"כ על בסיס נתונים חלקיים							2375	
חלוץ א' הערכה למגדל אחד של 40 קומות							206	
חלוץ ב' הערכה לשלושה מגדלים של 40 קומות							618	
הנורית 10, 12, 14 אושרו 454 דירות.							454	
הנורית 4,6,8							312	
מתחם 3 דומה למתחם 4							243	
סה"כ דירות במתחם הנורית							4208	

לוח צפיפות מגורים ע"פ עקרונות תמ"א 35/4 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור)

מבנה לוח 1 מוצע (דגמים 1-5)

צפיפות ברוטו
צפיפות מגורים
באנשים לקמ"ר
בשטח התכנית

דגם	צפיפות				שיעור שטחי המגורים בתחום התכנית*	דיוור מכלילי		
	צפיפות נטו ביח"ד לדי			צפיפות ברוטו מינימאלית באנשים לקמ"ר				
	מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי					
1	500,000 נפש ומעלה וישובי גלעין מטרופוליני	30,000	30	20	40-50%	10%-20%		
2	200,001-500,000 נפש	25,000	20	16				
3	50,001-200,000 נפש	20,000	16	14				
4	20,001-50,000 נפש	15,000	12	10				
5	5,000-20,000 נפש	10,000	8	6				

סקיצה של המתחמים ברחוב הנורית - לא כולל הנורית 4,6,8 + פלא נדל"ן



ז' אייר תשפ"ד
 15 מאי 2024

התייחסות עמותת יובלים 2041 למידע שהוצג בפני הוועדה המחוזית ביום 18.3.24

מצורפת להלן ההתייחסות של עמותת יובלים 2041. בחינת החומרים מעלה תמונה מדאגה המעידה על כשל כולל. הנתונים מראים כשל תכנוני המוביל לחריגה מכוסר הנשיאה המירבי של המרחב בכל אחד מהמרכיבים הציבוריים הנדרשים. הנתונים מעידים גם על כשל ברמת הביצוע כך שלא ניתן יהיה לספק מענים ציבוריים בסיסיים במועד ובמיקום הנדרש. זאת בשים לב למצב המשפטי-תכנוני הייחודי של מרחב יובלים-גנים (כמו גם הקטמונים) שסומנו לציפוף בהתחדשות עירונית אך הוחרגו מכל מגבלה תכנונית ולכן מקודם בהן תכנון מואץ ללא איזונים ובלמים. התייחסות העמותה כוללת המלצות לתיקון הפערים כדי להבטיח התחדשות עירונית מלאה למתחמים הזקוקים לה ביותר תוך יצירת מרחב עירוני שוקק ובריא. להלן רשימת צעדים, בקיצור רב, שיש ליישם:

1. לתקן את מנגנון השלבויות. נדרש מנגנון ברור ושקוף שיבטיח אישור תוכניות במרחב תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמיקום המענים הציבוריים ובהלימה עם סטנדרטים תכנוניים. מנגנון השלבויות צריך להטמיע את התיעדוף של מתחמים כתומים ואדומים. זהו תנאי חיוני למתן תוקף לתוכניות מאושרות וקל וחומר לאישור תוכניות נוספות.
2. לעדכן את מסמכי התוכנית ולעגן בהם את ההמלצות שאומצו ואת השינויים שהתקבלו. זהו תנאי הכרחי לאישור תוכניות נוספות כדי להבטיח את היכולת לתת מענים ציבוריים ואת יכולת הנשיאה של תשתיות ציבוריות בטווח הארוך. במסגרת זו נדרש לטייב נתונים ולתקן עיוותים בספירת יחידות דיור ומענים ציבוריים כדי לבחון את מכלול הנתונים המשפיעים על הקיבולת המרבית של מרחב יובלים גנים.
3. לבחון דרכים לצמצום עומס יחידות הדיור במרחב ודרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.
4. ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב (יחידות דיור, מבני ציבור, שצ"פים, תחבורה, מעברים, מסחר, תעסוקה, תשתיות וכד'). אשר יאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.

העמותה עשתה עבודה מעמיקה ורצינית לבחון את הסוגיות השונות שעולות מחומרי הרקע שנשלחו. אנו מצפים כי הוועדה תשקול את טענותינו בכובד ראש ותענה על כל אחת מהטענות באופן מסודר בכתב. כמו כן, בשל מורכבות הנושאים, אנו מצפים שיתקיים דיון ציבורי פתוח ובו תינתן לחברי הוועדה ולגורמים המקצועיים אפשרות לשאול שאלות ולקיים דיאלוג פורה לטובת המרחב.

תוכן עניינים:

1. מבוא 4
2. תמונת מצב יח"ד יובלים-גנים מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015 : פערם מהנתונים שהוצגו לוועדה.. 6
 - 2(א). חסרים משמעותיים ברשימת הוועדה של תוכניות המוסיפות יחידות הדיור במרחב..... 6
 - 2(ב). חסרה הנחת מימוש כוללת בטווח הארוך לצורך שריון שטחים למענים ציבוריים 6
 - 2(ג). עיוותים הנוצרים כתוצאה משימוש בתקן 21 כמנגנון להקצאת זכויות בניה 7
 - 2(ד). סיכום ומסקנות מצב יח"ד במרחב : 7
3. כושר הנשיאה של השלד הציבורי 8
 - 3(א). תשתיות : ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת..... 8
 - 3(ב). מבני ציבור 8
 - 3(ב)(1) תזמון הוספת כיתות יסודי : 8
 - 3(ב)(2). היקף כיתות הלימוד בטווח הארוך - מתאורטי למעשי : 10
 - 3(ב)(2) מיקום כיתות הלימוד ביחס למיקום יחידות הדיור בטווח הקצר : 10
 - 3(ב)(3). מחסור בכיתות על יסודי : 10
 - 3(ב)(4)היעדר התייחסות לכיתות חינוך מיוחד : 11
 - 3(ב)(4) חוסרים במענים לצרכי ציבור נוספים : 11
 - 3(ב)(5) הפרשות מבונות : 12
 - 3(ב)(6) מסקנות מבני ציבור : 12
 - 3(ג) תחבורה : 12
 - 3(ג)(1) מגבלה של כושר נשיאה של תשתיות התחבורה : 12
 - 3(ג)(2) חוסר הלימה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני : 13
 - 3(ג)(3) התמודדות עם מימוש חלקי : 13
 - 3(ג)(4) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע : 14
 - 3(ג)(5) היעדר עיגון להנחיות התכנוניות : 14
 - 3(ד) שצ"פים : 14
 - 3(ד)(1) מחסור קיים בשצ"פים : 14
 - 3(ד)(2) ספירה של שטחים שלא תואמים את ההגדרות של מדריך ההקצאות : 15
 - 3(ד)(3) חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים במחוץ לגבולות תוכנית האב : 15
 - 3(ד)(4) נגישות שטחים פתוחים בכל המועדים : 16
 - 3(ד)(5) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע : 16
 - 3(ד)(6) היעדר עיגון להמלצות : 16
 - 3(ה) סיכום ומסקנות כושר הנשיאה של המרחב : 17
4. שקיפות ושיתוף הציבור 18
5. עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" 18
 - 5(א) החלטות קודמות שלא הוטמעו במסמך : 18
 - 5(ב) הבהרות נוספות שיש להוסיף למסמך : 18

- 5(ג) מסמכים שעדין בתהליכי עבודה וסתירות בין החומרים שהוצגו - תשתית עובדתית פגומה : 19.....
- 5(ד) העדר סטטוס ברור לחומרי הרקע שהוצגו ביחס למסמכי תוכנית האב : 19.....
- 5(ד) מסקנות עדכון תוכנית האב..... 20.....
6. **מנגנון השלביות** 20.....
- 6(א) פגמים במנגנון הקיים..... 20.....
- 6(א)(1) המנגנון מתעלם מחוסרים קיימים עבור יח"ד בהליכי היתר ובתוכניות מאושרות : 21.....
- 6(א)(3) מועד בחינת המענים הוא מאוחר מידי : 21.....
- 6(א)(4) אין התנייה של פיתוח שצ"פים ותחבורה ציבורית במסגרת מנגנון השלביות : 21.....
- 6(ב) תיקונים נדרשים למנגנון השלביות..... 21.....
- 6(ב)(1) מנגנון מעקב דינאמי : 22.....
- 6(ב)(2) תנאים שנדרשים למתן תוקף לתוכניות שאושרו : 22.....
- 6(ב)(3) תנאים כלליים שנדרשים לאישור תוכניות נוספות בהתחדשות עירונית : 23.....
- 6(ב)(4) בחינה פרטנית לפני כל אישור תוכנית חדשה להתחדשות עירונית : 24.....
- 6(ב)(5) תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן בהתחדשות עירונית : 24.....
7. סיכום 25.....
8. נספחים 26.....
- רשימת נספחים : 26.....
- נספח א' – רשימת התוכניות שאושרו במרחב..... 27.....
- נספח ב' – תוכניות שהופקדו או שאושרה הפקדתן..... 29.....
- נספח ג' – מיפוי של מצב המתחמים הכתומים בקרית היובל מרכז ומערב..... 31.....
- נספח ד – פערים משמעותיים בהערכות השווי..... 32.....
- נספח ה' – גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב..... 33.....
- נספח ו' – הערות על הטבלאות – חומש 1 והיתרים בחומש 2..... 34.....
- נספח ז' – פערים ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור מעבר לחינוך..... 35.....
- נספח ח' – חוסר התאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני..... 36.....
- נספח ט' – עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים..... 37.....
- נספח י – המלצות לשימושים סותרים בשטחים..... 38.....

1. מבוא

אנו שמחים על פרסום החומרים להערות הציבור כנדרש. אנו מבקשים שיתקיים, בדחיפות, דיון פתוח במליאת הוועדה המחוזית בו תינתן לנו אפשרות להציג את עמדתנו ולענות על שאלות של חברי הוועדה והלגורמים המקצועיים.

כבר בפתח הדברים, חשוב להדגיש כי עמותת יובלים 2041 תומכת בהתחדשות עירונית מקיפה בשכונה ורואה בה פוטנציאל לשיפור העירוניות; מנגנון לחיזוק מבנים; ודרך להגדלת מלאי יחידות דיור תוך שמירה על השטחים הפתוחים. עם זאת, כדי להשיג את שלוש המטרות האלו יש להציג תכנון זהיר ומוקפד שמאזן בין אינטרסים שונים כדי לוודא שהתוצאה הסופית אכן תהיה מתחם עירוני מתפקד ואיכותי.

העבודה שערכו היועצים מטעם מהנדס העיר מספקת מיפוי השלד הציבורי הקיים והצעות למיצוי מקסימלי שלו. הנתונים שנחשפו כעת, ושלראשונה ניתנה לציבור האפשרות להתייחס אליהם, מצביעים באופן ברור על **כושר הנשיאה של המרחב: ניתן לתת מענה תחבורתי, עם מענים פרוגרמטיים חלקיים, לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד. ישנו חשש כבד שלא ניתן לתת מענה תקני מבחינת שצ"פ לנפש ולא ברור מהו כושר הנשיאה של תשתיות (חשמל, ביוב, ניקוז ומים).**

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.**

כ-65% מהתוכניות שאושרו בחלון זמן של 7 שנים (2015-2022) כבר נמצאות בתהליך מימוש (היתר או בקשה להיתר). תוכניות אלו מציגות **רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן** כך שיש להניח שהמימוש יהיה גבוה יותר ויחרוג משמעותית מההערכות המימוש על פיהן פועלת העירייה.¹

נוסף על כך, הופקדו או שאושרה הפקדה של תוכניות המוסיפות עוד **6,734 יחידות דיור** הנשענות על השלד הציבורי של יובלים-גנים. בהערכות מימוש ארוכות טווח יש להתחשב בצפי תיאורטי ל **4,000 יחידות דיור** נוספות הנדרשות לחידוש וחיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 ושהוועדה הכירה בחשיבות של חידושם (מסומנים "אדומים" ו"כתומים" בתוכנית האב). **כלומר, בתהליך העבודה הנוכחי צפויות להיות מאושרות תוכניות המוסיפות כ-18,000 יחידות דיור בטווח הארוך, בעוד המרחב יכול לשאת תוספת של 8,000 יחידות דיור בלבד.**² מכאן שהמשך אישור תוכניות תוך הסתמכות על המנגנון הקיים יוביל באופן ברור **לחריגה דרמטית מכושר הנשיאה של המרחב ותפגע ביכולת לתת מענה לשלוש המטרות של התחדשות עירונית.**

הליכי העדכון והמעקב של תוכנית האב צריכים להתחשב בייחודיות המשפטית-תכנונית של מרחב יובלים-גנים.. מטרופולין ירושלים הוגדר לרמות צפיפות מירביות בתיקון 4 לתמ"א 35. בין המטרופולינים הגדולים שהוגדרו לעיבוי בהחלטת ממשלה, ירושלים היא העיר היחידה בלי תוכנית כוללת סטטוטורית בתוקף.³ המדיניות התכנונית הכוללת העירונית קבועה בתוכנית 2000, שאינה סטטוטורית. בתוכנית זו הוגדרו שני

¹ הנחות המימוש של העירייה כפי שהציג רועי לביא הן 100% ליח"ד בהליכי היתר, 50% לתוכניות מאושרות ו-30% לתוכניות בהליכי תכנון מוקדמים יותר. ראו עמ' 35 ו-47 לתמליל הדיון מיום 18.3.2024.

² אופן החישוב מפורט בהמשך. המספר כולל תוכניות בביצוע, מאושרות, בתהליכי הפקדה ומתחמים כתומים שטרם טופלו. יש להתייחס למספר זה, אף בשים לב לכך שבתוכנית האב לתחבורה מנובמבר 2022 צוין שתרשים מקסימלי (מימוש 100%) להתחדשות עירונית הוא תוספת של 17,000 יח"ד.

³ ארבעת המטרופולינים שהוגדרו להכוונת יח"ד חדשות בהחלטת הממשלה מיום 2457 מיום 2.3.2017. לתל אביב, תא/5000 משנת 2016; חיפה, חפ/2000 משנת 2019; ראשון לציון, רצ/2030 משנת 2017; באר שבע 0145763-605.

אזורים שבהם אין הגבלות על אחוזי בנייה ומספר קומות מתחם יובלים-גנים והקטמונים. בנסיבות אלה, תוך הסרה בפועל של המגבלות שהיו בתוכנית האב, מתחם יובלים-גנים חשוף לצפיפות קיצונית ללא איזונים ובלמים. בהקשר זה, נציין כי ידוע לנו כי ישנם מקרים במדינה שבהם יח"ד נבנות ללא השלד הציבורי. אבל אלו מצבים של אי עמידה בשלבויות ביצוע - הכביש המתוכנן לא ממומש, בית הספר לא נבנה בשטח המיועד לו. אבל המקרה שלנו ייחודי גם בהקשר זה. ראשית, מדובר **בכשל רב מערכתי** - גם תחבורה, גם מבני ציבור וגם שצ"פים, וככל הנראה גם תשתיות. וחשוב מזה, במקרה שלנו **לא יהיה ניתן לספק את המענים באיחור משום שלא הוקצו השטחים שיאפשרו זאת**.

אנו קוראים לחברי הוועדה לקיים דיון מקיף ומעמיק במדיניות ובמנגנון על מנת להעלות את ההתחדשות העירונית על מסלול בונה ומיטבי. בפרט, נדרש:

1. **לתקן את מנגנון השלבויות. נדרש מנגנון ברור ושקוף שיבטיח אישור תוכניות במרחב תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמיקום המענים הציבוריים ובהלימה עם סטנדרטים תכנוניים. מנגנון השלבויות צריך להטמיע את התיעדוף של מתחמים כתומים ואדומים.** זהו תנאי חיוני למתן תוקף לתוכניות מאושרות וקל וחומר לאישור תוכניות נוספות.
2. **לעדכן את מסמכי התוכנית ולעגן בהם את ההמלצות שאומצו ואת השינויים שהתקבלו.** זהו תנאי הכרחי לאישור תוכניות נוספות כדי להבטיח את היכולת לתת מענים ציבוריים ואת יכולת הנשיאה של תשתיות ציבוריות בטווח הארוך. במסגרת זו נדרש לטייב נתונים ולתקן עיוותים בספירת יחידות דיור ומענים ציבוריים כדי לבחון את מכלול הנתונים המשפיעים על הקיבולת המרבית של מרחב יובלים גנים.
3. **לבחון דרכים לצמצום עומס יחידות הדיור במרחב ודרכים להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.**
4. **ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב (יחידות דיור, מבני ציבור, שצ"פים, תחבורה, מעברים, מסחר, תעסוקה, תשתיות וכד').** אשר יאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.

אם נמשיך באופן בו הדברים התנהלו עד כה, נגיע לאחד משני תרחישים גרועים:

(א) מימוש עודף

אם ימומשו תוכניות המוסיפות יח"ד מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, במקום לשפר את העירוניות ייווצר מרחב אנטי-עירוני, לא מתפקד, שמתדרדר במהירות. זאת בשל צפיפות גבוהה ביחד עם מחסור אקוטי במענה לצרכי ציבור, תשתיות לא מספקות, חוסר במענים של תחבורה ציבורית, היעדר נגישות לשצ"פים, מחסור בשטחי תעסוקה ועוד. אמנם כך יחזוקו מבנים רבים הדורשים חיזוק, אך היקף הכשל של המרחב העירוני יהיה עצום ורב. התיקון של מרחב כושל בשל מימוש עודף יהווה מעמסה סביבתית כה גדולה עד שהדבר יחתור תחת השמירה על השטחים הפתוחים עליהם ציפוף עירוני נועד להגן.

(ב) **אי מימוש או מימוש חלקי שישאיר מאחור את הזקוקים ביותר לחידוש.** ככל שהיקף התוכניות המקודמות במרחב ימומש רק בחלקו, באופן שיתאים לכושר הנשיאה, משמעו שמספר רב של מבנים הדורשים חיזוק לא יחזוקו. בנוסף, בתרחיש זה המרחב העירוני לא יחודש באופן הוליסטי, שכן יהיו "איים" של ציפוף, ולא חידוש של המרחב. לשם הדגמה - הנחה של 50% מימוש, משמעה הרחבה של 50% מהמדרכות ברחוב ולא לכל אורכו של הרחוב. תרחיש זה לא מציג התחדשות עירונית כוללת או שדרוג אמיתי של השלד הציבורי אלא יוצר מרחב כושל. מצב שכזה, יגרום ללחץ כבד לבניית שכונות חדשות על השטחים הפתוחים במקום לצופף את הערים פנימה.

למרחב הפיזי יש קיבולת מוגבלת. יש צרכים שבלעדיהם לא ניתן להוסיף ציפוף לשכונה. עם ההגעה לקיבולת מרבית, אישור ומימוש התוכנית יצטרך לעצור. מצב זה בו "כל הקודם זוכה" עלול לפגוע בתיעדוף הנדרש להתחדשות של מתחמים הזקוקים להתחדשות עירונית מעמיקה (במתחמים אדומים) ובמבנים שנבנו לפני 1980 שנדרש לחזק ולחדש (במתחמים הכתומים).

להלן נציג את התייחסותנו הפרטנית לחומרים. נתייחס לנקודות הבאות:

1. תמונת מצב יח"ד מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015 : פערים מהנתונים שהוצגו לוועדה.
2. כושר הנשיאה של השלד הציבורי.
3. שקיפות ושיתוף הציבור
4. עדכון תוכנית האב
5. מנגנון השלבויות

2. תמונת מצב יח"ד יובלים-גנים מאז אישור תוכנית האב במרץ 2015: **פערים מהנתונים שהוצגו לוועדה**

2א). חסרים משמעותיים ברשימת הוועדה של תוכניות המוסיפות יחידות דיור במרחב

ברשימת המעקב שפורסמה עם החלטת הוועדה המחוזית מיום 18.3.2024 לא מופיעות יחידות דיור רבות הנשענות על השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים. הנחת העבודה של הוועדה המחוזית מתייחסת ל-5,550 יח"ד תוספתיות בתוכניות מאושרות.⁴ עם זאת, הוועדה מתעלמת 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 (רשימת התוכניות מופיעה בנספח א'). כך למשל, הרשימה שהוצגה בהחלטה לא כוללת את תוכנית "הדסה הקטנה" שמוסיפה 540 יח"ד המגדילה ביקושים לצרכי ציבור במרחב (חינוך, בריאות, תחבורה וכד').

בנוסף לתוכניות אלו, הופקדו או שאושרה הפקדה של תוכניות המוסיפות עוד **6,734** יחידות דיור במרחב הנשען על השלד הציבורי של יובלים-גנים הכולל גם תוכניות מחוץ לקו הכחול של התוכנית (נספח ב'). זאת כאשר באזורים רבים המסומנים כ"כתומים" עדיין אין תוכניות מקודמות (נספח ג'). מדובר במבנים שנבנו לפני 1980 ולכן צפויים להתחדש (ולתחזק) בהמשך. הוועדה אף הכירה בחשיבות של חידושם.⁵ אנו מעריכים שמדובר בכ-1,000 יחידות דיור הדורשות חידוש, ותחת הנחת מכפיל 4:1, כפי שנראה עד כה, מדובר על תוספת תיאורטית של עוד **4,000** יחידות דיור.

2ב). חסרה הנחת מימוש כוללת בטווח הארוך לצורך שריון שטחים למענים ציבוריים

כפי שהראנו, בטווח הרחוק יש פוטנציאל להוספה של 18,000 יחידות דיור הנשענות על השלד הציבורי במרחב. למרות זאת, הוועדה המחוזית לא הציגה הערכות מימוש לטווח הארוך. הערכות אלו נדרשות לשם שריון שטחים למענים הציבוריים והבטחת מימוש של יחידות דיור בהתאם לסדרי העדיפויות וכושר

⁴ בהחלטה האחרונה קבעה הוועדה כי מידע על תוכניות נוספות יימסר על ידי הוועדה המקומית בדיוני המעקב והבקרה, קרי, פעם בשנה. השנה, המידע לא נמסר ולא פורסם. סעיף 11 למסמך האחד, עמ' 7. לא ברור מדוע מתכנן המחוז לא סופר בעצמו תוכניות בסמכות הוועדה המחוזית כמו "הדסה הקטנה".

⁵ 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. (סעיף 32 בהחלטה מיום 26.12.22).

הנשיאה של השלד הציבורי בכל שלב. היחיד שהציג הערכות מימוש בדיון היה רועי לביא, ראש אגף תכנון עיר. אבל הערכות המימוש שהוא הציג הן הערכות לטווח של 5 שנים קדימה (הערכות פר חומש) הנדרשות לשם הערכות לביצוע, אך אינן יכולות לשמש כבסיס לשריון תכנוני של שטחים לטווח הארוך עבור מבני ציבור, המרחב הציבורי וצרכי תחבורה.

נציין כי בבחינה של אחוז מימוש יש להתייחס לממד הזמן, שכן עובר זמן מרגע אישור תוכנית ועד מימושה. ב-18.3.2024 קבעה הוועדה פקיעת תוקף לאחר 7 שנים ולכן בחנו את המימוש בחלון זמן של 7 השנים מאז אושרה תוכנית האב (2015-2022). בחלון זמן זה אושרו תוכניות המוסיפות 4,583 יח"ד מתוכן 2,924 יח"ד שנמצאות במימוש (היתר או בקשה להיתר - כפי שנספרו כיתות לימוד במימוש). כלומר מדובר ב 63.8% וייתכן שיגדל עוד שכן חלק מהתוכניות אושרו לפני שנתיים-שלוש. מדובר במימוש גבוה מהנחת העבודה העירונית, מה שמעורר ספק לגבי היכולת לתת מענה בזמן (או בכלל). בעיקר לאור התגברות קצבי המימוש.⁶ אחוזי המימוש בפועל, מדגישים את הצורך 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.

2(ג). עיוותים הנוצרים כתוצאה משימוש בתקן 21 כמנגנון להקצאת זכויות בניה

בחומרי הרקע נתבקשה הוועדה המחוזית "לא לאפשר מתן יח"ד בפרוייקטים של פינוי בינוי מעבר לצורך הכלכלי, כדי למתן עומסים ולא לחרוג מכושר הנשיאה של השכונה".⁷ אין להקל ראש בבקשה זו שכן היא מעידה על קושי אמיתי שעליו מצביעים גורמי המקצוע. סקירה של תוכניות בהן אושרו זכויות בניה 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. מכאן שהתוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות (ראו דוגמאות בנספח ד').

למרות חוסר הוודאות בשוק הנדל"ן בשל מלחמת חרבות ברזל, יש להעריך לכך שבשל הרווחיות הגבוהה, כוחות השוק ידחפו למימוש מלא של תוכניות אלו. הנתונים בפועל מראים שהמימוש צפוי להיות גבוה משמעותית מההערכות המימוש על פיהן פועלת העירייה.

2(ד). סיכום ומסקנות מצב יח"ד במרחב:

בפני הוועדה הוצגה תמונה חלקית של התוכניות שאושרו במרחב.	
1.	בתמונה המלאה כבר אושרו 7,804 יח"ד תוספתיות. וישנן עוד למעלה מ-10,000 יח"ד בדרך.
2.	אחוזי המימוש בפועל גבוהים מהנחות המימוש של העירייה.
3.	הקצאת זכויות הבניה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית, באופן שהגדיל עומסים על המרחב והעלה את ההיתכנות למימוש תוכניות.

⁶ עמ' 6 במסמך "פרוגרמה לצרכי ציבור 2040, תקציר ממצאים והמלצות לדיון" שנערך על ידי אדר' ליאת איזקוב

⁷ עמ' 10 במצגת המאוחדת

4. מהמסמכים עולה כי לא נספרות יח"ד המוצעות בתוכניות משמעותיות צמודות אך מחוץ לקו הכחול לשם בדיקת הביקושים בעוד המענים הפרוגרמטיים המופיעים בהן נלקחים בחשבון (פירוט בנושא זה – בהמשך).

3. בושר הנשיאה של השלד הציבורי

3(א). תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת

הוראות תמ"א 35 קובעות הנחיות מיוחדות לתוכניות מקומיות הכוללות הרחבה ניכרת. הרחבה ניכרת מוגדרת כך:

"תוכנית מקומית המאפשר תוספת שטח המיועד לבינוי, בהיקף של 50,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות או תוספת של 100 יח"ד או יותר [...]"

במרחב יובלים-גנים ישנן תוכניות רבות המוסיפות פחות מ-100 יח"ד, אבל במצטבר מוסיפות מאות יח"ד. כיום, ישנן 491 יח"ד תוספתיות שאושרו בתוכניות הכוללות פחות מ-100 יח"ד ועוד 774 יח"ד בהליכי תכנון מוקדמים יותר. (ראו טבלאות בנספחים א' ו-ב')

אנו סבורים שיש לקבוע באופן מפורש את הצורך לבחון את מצב התשתיות הללו בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי. זאת, נוכח התוספת של 1,700 יח"ד הצפויות להיות מאוכלסות עד 2028 ונוכח מספר התוכניות שיכולות להתווסף למרחב שבהן לא נדרשת בדיקת תשתיות. נוסף על כך, יש לקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה ברמה המרחבית כדי לקבל תמונת מצב על הקיבולת המקסימלית של התשתיות. ללא בחינה זו, תשתיות אלו עלולות ליצור צוואר בקבוק למימוש תוכניות עתידיות.

תיקון מוצע: 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.

3(ב). מבני ציבור

מחומרי הרקע ניתן להיווכח שלמרות העבודה המקיפה והמעמיקה שנעשתה בעיריית ירושלים ישנם חוסרים מהותיים שלא באו לידי ביטוי בדיונים. (1) היכולת לתת מענה בכיתות יסודי חלקית ביותר, ובטווח הקצר לא תינתן במועד ובמיקום הנדרש; (2) יש מחסור גדול מאוד של מענים לכיתות על-יסודי וכיתות חינוך מיוחד באופן שמוביל לכשל תכנוני; (3) וקיים קושי ממשי במענים פרוגרמטיים נוספים וקריטיים (כמו שירותי חירום, בריאות וספורט).

3(ב)(1) תזמון תוספת כיתות יסודי:

בפני הוועדה המחוזית הוצגה התקדמות בהיתרי הבנייה של 48 כיתות.⁸ למרות שהחלוקה לא מופיעה בבירור בטבלה, מהדיונים השונים עולה שהחלוקה של הכיתות היא כדלקמן:

- 30 כיתות יסודי. הוועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלקן לכיתות אירוח (כיתות חיוניות כדי לאפשר בנייה בבתי הספר אגרון ותל"י. לבית ספר אגרון בלבד נדרשות 10 כיתות לצורך פינוי בהתאם לחלופה שנבחרה).

⁸ עמ' 102 מצגת מבני ציבור.

• 12 כיתות על יסודי.

אלה הכיתות היחידות שהתווספו במרחב יובלים-גנים מאז אושרה תוכנית האב בשנת 2015. הצגת הצרכים לחומש 1 התייחסה רק לתוספת של 1,000 יחידות דיור.

"בתי ספר יסודי 18 ועל יסודי 18 כיתות, שזה מה שאנחנו צרכים עד סוף חומש ראשון שזה סוף 2028 ואנחנו נעמוד בזה. אנחנו צרכים לתת מענה ל-36 כיתות ואנחנו כרגע עם 48 שנמצאים בהליכי היתרים."⁹

הצפי של הוועדה המחוזית הוא שבין 1,700-2,000 יחידות דיור יאוכלסו עד סוף חומש 1. משמע, במינימום שבמינימום יש צורך ב-30 כיתות יסודי חדשות. **במצב בו נדרשות כעת 30 כיתות ונבנות 30 כיתות או שלא כל יחידות הדיור יקבלו מענה, או שלא יהיו כיתות אירוח כדי לעשות פינוי בינוי לבתי ספר שאמורים לתת מענה לחומש 2.**¹⁰

התוספות היחידות לכיתות בתכנון להיתר הם תל"י, אגרון וכרמית. הכוונה בכרמית היא ככל הנראה הכוונה לבית הספר בדרך כרמית, הנמצא מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואיננו נגיש למרבית קרית יובל. מדובר בשטח ששורייך במסגרת תוכנית 4187'א' על מנת לספק מענה ליחידות הדיור שנבנו במסגרתה (מדובר בלמעלה מ-350 יח"ד, לאחר הקלות, שאוכלסו לאחר אישור תוכנית האב). לא ברור האם הייתה התייחסות לתוספת יח"ד אלה בחישוב הביקושים.

הנתונים לתוספת ביקוש 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 ההעידר של כיתות אירוח.

מצב שאר המענים המופיעים בחומרי הרקע גרוע יותר שכן המענים המוצגים תיאורטיים בלבד. רוב רובן של הכיתות, 177 כיתות יסודי ועל יסודי, מופיעות תחת ההגדרה "תכנון לתב"ע" בחומש 2, ולא ברור מתי צפוי המימוש שלהן. מכאן שלא הוצגו תב"עות מאושרות המוסיפות כיתות לימוד, זאת על אף שכבר ישנן תב"עות מאושרות המוסיפות 7,804 יח"ד. נספח ה' מדגים את הפער בין השלב בו נמצאים הצרכים לשלב בו נמצאים המענים.

בהקשר זה נציין כי ישנה אי בהירות כמה כיתות יסודי יהיו מוכנות לאיכלוס עד סוף חומש 1. בטבלה אחרת, מצוין כי בחומש 1 יתווספו 42 כיתות.¹¹ לא ברור על איזה כיתות מדובר. יש סתירה בין הטבלאות השונות לגבי מספרי כיתות (פורסמו 3 טבלאות שונות עם שלושה מספרים שונים);¹² כלומר, לא הוצגה יכולת לתת

⁹ דבריה של ענת קליינמן עמ' 58 לתמליל מיום 18.3.2024.

¹⁰ בדיון האחרון יו"ר הוועדה התעלמה באופן מפורש מהצורך בכיתות אירוח. על בית הספר שמתוכנן לקום באסבסטונים, על 24 הכיתות שבו, היא אמרה: "שזה הקאדר, שמצפה למשפחות, ל-1700 משפחות שאנחנו מקווים שיאכלסו בחומש הראשון עד סוף 28. זה המספר שאנחנו צרכים להתמודד איתו כרגע" עמ' 62 לתמליל 18.3.2024.

¹¹ מצגת מאוחדת עמ' 8. יש גם פערים בהערכת ביקושים. בטבלה הזו הערכה היא לתוספת ביקוש של 24 כיתות בעוד שבטבלה בעמ' 99 במצגת מבני ציבור הערכה היא לתוספת ביקוש של 29 כיתות יסודי. בעוד בדיון ענת קליינמן טענה שהנתונים בטבלה... הם נתונים של המצב הנוכחי, עיון בטבלה מראה בבירור שיש כותרת נפרדת לתוספת היצע וכותרת נפרדת למצב הנוכחי, שמצביע על מחסור של 12 כיתות.

¹² ראו: במצגת מבני ציבור – 75 כיתות יסודי עמ' 99, 36 כיתות באגרון ותל"י בעמ' 10 ועד 36 כיתות (בלי אגרון ותל"י) בעמ' 102. נוסף על כך, במצגת המאוחדת יש טבלה עם תוספת של 90 כיתות יסודי, עמ' 8.

מענה מתוזמן לצורך בכיתות יסודי. בנתונים לעיל התייחסנו לנתונים המפורטים שעליהם צוין שעודכנו במרץ 2024. ראו התייחסות לטבלאות בדגש על מענים לכיתות יסודי בנספח ו'.

תיקון מוצע: יש לתקן את מנגנון השלכיות על מנת לוודא הלימה בין יח"ד למענים הציבוריים.

3(ב)(2). היקף כיתות הלימוד בטווח הארוך - מתיאורטי למעשי:

חשוב לשים לב לכך שאיתורים תיאורטיים לא בהכרח יוכלו להתממש. הדבר אף עלה בישיבת הוועדה מיום 18.3.24 כאשר מר קיריל פקטה, נציג משרד הבריאות, ביקש הבהרות למידע שהוצג וציין כי "כאדם שבדק כל יום תוכניות של בתי ספר, יש לי ספק מאד גדול שתצליחו להכניס לשטחים שהם הראו שם כיתות וכמויות מוסדות ציבור שהם הציגו בטבלאות. כי הם מציגים לכם משהו אחד, בפועל מגיעות אלינו תוכניות שלא עומדות בשום קריטריונים ואנחנו מתחילים להוריד להן" ¹³).

גם אם מניחים 100% היתכנות לאיתורים שהוצגו לכיתות לימוד, הרי שהוצגו תקוות לתת מענה ל-4000 יח"ד בחומש 1 ולעוד 4000 יח"ד בחומש 2. כלומר, במצטבר – **בחומרי הרקע מוצגת כוונה תיאורטית לתת מענה של כיתות יסודי שיוכלו לתמוך בתוספת של 8,000 יח"ד בלבד.** מעבר לכך, מודים בעריית ירושלים ש-"מתן מענה לצרכי הציבור העתידיים, וליח"ד הצפויות להתממש בחומשים 3-4-5, מהווה אתגר שיש להיערך אליו ולהתייחס למשמעויות שלו כבר כעת." ¹⁴. משמע, מעל קיבולת של 8,000 יח"ד אין אפילו איתורים תיאורטיים לתוספת כיתות לימוד.

תיקון מוצע: יש לוודא אישור תב"עות לבתי ספר כתנאי לאישור יחידות דיור נוספות ברמת תב"ע.

3(ב)(2) מיקום כיתות הלימוד ביחס למיקום יחידות הדיור בטווח הקצר:

חומרי הרקע מצביעים על כך שאין התאמה בין **מיקום** המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך חומש 1. על פי הנתונים צפויות להתווסף לקרית יובל דרום 1,521 יח"ד ¹⁵. בהתאם למפתח הפרוגרמטי נדרש לספק להן 27 כיתות יסודי ו-27 כיתות על יסודי. אך באזור זה הוגש (טרם אושר!) היתר ל-24 כיתות לימוד תוספתיות בלבד בבי"ס ב"אסבסטונים" (שחלקן הגדול יצטרך לשמש כיתות אירוח לאגרון ותל"י). מענים אחרים שהוצגו לחומש 1 (שטרם הוצא להם היתר) נמצאים באזורים מרוחקים.

לכאורה, ישנן טבלאות מפורטות שאמורות להציג מענים בהתאם למיקומים השונים ¹⁶. אולם, ישנן סתירות משמעותיות בין טבלאות אלו לבין טבלאות אחרות שהוצגו ולא ברור מהו בסיס הנתונים עליו נבנו הטבלאות. ¹⁷

תיקון מוצע: יש לעדכן את מנגנון השלכיות כך שיכלול מרכיב מרחבי הבודק את התאמת המענים הציבוריים המוצעים במיקום התואם את יחידות הדיור.

3(ב)(3). מחסור בכיתות על יסודי:

על פי חומרי הרקע, צפוי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2 (על פי המפתח הפרוגרמטי מדובר על היעדר מענה ל-7,500 יח"ד שכבר אושרו). **בסעיף 10 להחלטה מיום 26.12.2022 נקבע שיתאפשר לספק**

¹³ עמ' 117 לתמליל הדיון מיום 18.3.2024.

¹⁴ עמ' 10 במצגת המאוחדת.

¹⁵ עמ' 5 במצגת המאוחדת.

¹⁶ עמ' 8 במצגת מאוחדת.

¹⁷ ראו דבריה של ענת קליינמן עמ' 103 לתמליל מיום 18.3.2024.

מענה לכיתות על יסודי במרחב הסמוך, אך נדרש להציג את הפתרונות טרם מתן תוקף לתוכניות המציעות למעלה מ-1,000 יח"ד במצטבר. למרות הדרישה להציג פתרונות, בחומרי הרקע שנשלחו לדיון ב-18.3.2024 לא הוצג פירוט של המענים לכיתות אלה. הוועדה הסתפקה בהערה כללית (ללא נתונים) ש"מענה עבור כיתות על יסודי יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית (בית ספר זיו, בויאר, מינקוף, וכיו"ב)".

לא ברור כלל מהחלטת האם ישנן כיתות פנויות במיקומים אלו, כמה כיתות ניתן להוסיף בהם ומה נדרש לשם כך (היתר? תב"ע? וכד'). בנוסף לא הובהר אם בתי ספר אלו אינם משמשים "מענה" לצורך בשכונות נוספות בירושלים שעוברות התחדשות עירונית נטולת מענים פרוגרמטיים (כלומר אינם משמשים ל"דאבל בוקינג"). מעבר לכך, נציין כי לא סביר שבמרחב זה צפוף לא יהיה מענה לבתי ספר על יסודיים. חוסר זה רב בכיתות על יסודיות מהווה פגיעה קהילתית ויוצר עומס גדול ומיותר על המערכת התחבורתית, שגם כך נמצאת בקצה גבול היכולת שלה (ראו בעניין זה בהמשך).

תיקון מוצע: 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.

3(ב)(4) היעדר התייחסות לכיתות חינוך מיוחד :

בחומרי הרקע לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. אין התייחסות לכך במפתח הפרוגרמטי. אין חישוב של היקף הצורך הצפוי ולא מופיעים מענים.

תיקון מוצע: יש לקבוע שתנאי לאישור יחידות דיור נוספות הוא הצגה של מלוא המענים הנדרשים לחינוך מיוחד בהתאם למדריך ההקצאות.¹⁸ ככל שמבקשים להסתמך על מענים מחוץ לשכונה יש להציג מיפוי מלא של כלל הביקושים 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.

3(ב)(4) חוסרים במענים לצרכי ציבור נוספים :

מעבר למוסדות חינוך, ישנם צרכים ציבוריים נוספים חשובים. השוואה בין הביקושים¹⁹ לבין המענים²⁰ מראה שעל אף הצורך, לא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש לאתר שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאיננו יוצר הפרעה בסביבת מגורים צפופה (3 דונם לתחנת משטרה בינונית, 2.5 דונם לתחנה גדולה של מגן דוד אדום, 5 דונם לתחנה גדולה של כיבוי אש). בנוסף, לא הוצגו איתורים עבור שימושי ספורט הדורשים שטח פתוח נרחב (כ-20 דונם עבור 2 מגרשי כדורגל וכ-8.4 דונם עבור מקבצי טניס).

לטבלה המשווה את הפערים ראו נספח ז'.

תיקון מוצע: 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 ציבורי

¹⁸ מדריך ההקצאות עמ' 53-54

¹⁹ עמ' 11 מצגת מאוחדת.

²⁰ עמ' 101 מצגת מבני ציבור.

פתוח (שצ"פים), יש לגרוע אותם ממצבת השצ"פים העירוניים וממילא שלא יוכלו להיחשב כשצ"פ סף בית על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

3(ב)(5) הפרשות מבונות :

הוועדה קבעה שהפרשות מבונות יהיו מקור מרכזי לתוספות של מבני ציבור. למרות שניתן לשלב מענים לשימושים קטנים בהפרשות מבונות שבתוכניות התחדשות עירונית - אין הדבר מגיע ללא מחיר. **הוספת מענים בעזרת הפרשות מבונות גוררת תוספת יח"ד נוספת המעמיסה בתורה עוד על השלד הציבורי (שכן גם יח"ד אלו יזדקקו לכלל השירותים הציבוריים, לרבות כיתות לימוד ותחבורה). מכאן שהעדר קיומו של מענה כבר בתכניות המקודמות כעת מעלה חשש כבד שהחוסר במענים הגדולים יהיה גדול מהמוצג.**

תיקון מוצע: יש לבחון מחדש את ההעדפה של פינוי-בינוי על פני מנגנוני התחדשות עירונית רכים יותר.

3(ב)(6) מסקנות מבני ציבור :

החומרים מצביעים על בעיית תזמון כך שקצב הוספת כיתות הלימוד ליסודי נמוך משמעותית מקצב הוספת יח"ד ; המיקום המוצע לכיתות הלימוד ליסודי בטווח המידי איננו תואם את המיקום בו מתווספות יח"ד ; מהנתונים עולה כי ההיקף המקסימלי של כיתות לימוד (יסודי ועל יסודי) אותן ניתן להציע יוכל לתת מענה חלקי בלבד ליח"ד שכבר אושרו. ובוודאי שלא יוכלו לתת מענה לתוספת של יח"ד נוספות בטווח הארוך. ומסתמן שלא ניתן יהיה לתת כל מענה לחינוך מיוחד. כל זאת בחריגה קיצונית מהסטנדרטים המוגדרים במדריך ההקצאות.

התיקון הנדרש :

הוספת שטחי ציבור : 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.

איתורים למגוון צרכי ציבור : יש לשלב במנגנון השלכיות צרכי ציבור לחירום ולספורט. יש לאתר מיקומים פוטנציאליים ולקבוע רף מקסימלי של תוספת יח"ד עד הסדרה סטטוטורית של צרכים אלו.

3(ג) תחבורה :

3(ג)(1) מגבלה של כושר נשיאה של תשתיות התחבורה :

מחומרי הרקע ניתן להיווכח שבתוכנית אב לתחבורה נעשתה עבודה מקיפה ומעמיקה. חשוב לשים לב למספר החוזר כחוט השני : **"פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב"**. ובהמשך : **"פיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב אגן הנגישות לקו הרק"ל האדום (קריית יובל וקריית מנחם) דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב"**.²¹ כלומר גם מבחינה תחבורתית, כושר הנשיאה של האזור מוגבל לתוספת של 8,000 יח"ד, וזאת בהנחה שהקו הסגול יבנה ויעבוד על אף שהוא טרם אושר. כיוון שכבר אושרו 7,804 יח"ד משמעות הדבר שהאזור יכול להתמודד עם היקף יח"ד שכבר אושר, אך לא יכול לספוג יח"ד נוספות. לא הוצגו דרכים להגדיל את כושר הנשיאה התחבורתית. בפרט, לא שוריינו פוליוגונים לכניסות וליציאות של תחנות מטר, על אף שמהדיון עולה שאחד הפתרונות המוצעים הינו "מערכת מטר" (עמ' 78 לתמליל מיום 18.3.24), וכלל לא ברור אם

²¹ עמ' 42 ו-46 במצגת המאוחדת

ניתן יהיה לספק שטחים אלו בעתיד לאור העובדה שהיועצים האחרים (למשל, יועצי הנוף) מציעים לשריין כל ס"מ בשכונה, לרבות מדרכות רחבות (ראו בהמשך).

תיקון מוצע: 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.

3(ג)2) חוסר הלימה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני:

כותבי תוכנית אב לתחבורה מציינים כי "בכדי להבטיח איכות תחבורתית, מערכת התחבורה במרחב נדרשת להישען על רשת המתע"ן, תח"צ, הליכה ואופניים, זאת לצד פיתוח מוקדי מסחר, חינוך, תעסוקה בנגישות וקרבה למגורים".²² כלומר - לא די להציע תחבורה מפותחת, אלא שיש לשפר את ההתאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני. כיום, המוקדים בהם מוצע ציפוף גבוה במיוחד הם האזורים בהם לא ניתן לספק מענה תחבורתי איכותי (רח' הנורית ורח' אולסונגר). אומנם טרם הוצגו ההמלצות של יועץ המסחר והתעסוקה, אך מניתוח של עוצמת השימושים החזויה לעומת תוספת המסחר, התעסוקה ושטחי הציבור בקרית יובל מערב שהציגו תוכנית אב לתחבורה בנובמבר 2022 הודגם היטב חוסר ההתאמה בין הביקושים למענים (ראה נספח ח'). חוסר התאמה זה, בו המענים הציבוריים מנותקים ממוקדי הציפוף יוצרים יוממות מיותרת ומעמיסים על התחבורה. בהחלטה מיום 18.3.24 נקבע כי יש לאמץ את ההמלצות הנוגעות למיקום חזיתות מסחריות, אך לא ברור באילו המלצות מדובר.²³

תיקון מוצע: יש ליצור תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (קרי, מפת קומפילציה) על מנת לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה ומוקדי השירות שיהווה תשריט מנחה לבחינת השימושים המוצעים בתוכניות השונות.

3(ג)3) התמודדות עם מימוש חלקי:

הוועדה החליטה לאמץ הנחיות גורפות, למשל בדבר הרחבת מדרכות בתוכניות מפורטות. אך לא סופקו הנחיות או פתרונות למצב בו המימוש של התוכניות חלקי. יש לספק הנחיות כיצד יש להתמודד עם מצב בו 50% מהתוכניות מתממשות ולכן רק מחצית מאורך מהמדרכה מורחב ל-2.5 מ' וחתך הרחוב מורחב רק במחצית מאורך הרחוב. יש לסמן בהמלצות ולעגן בתשריטים המלצות הכרחיות הדורשות אזורי מלא ולהתחשב בכך בחישוב כושר הנשיאה של המרחב. בנוסף, יש להציג מנגנונים שיוודאו מימוש מלא של ההמלצות. למשל, ניתן לדרוש לאחד את כל הפרוייקטים בצד אחד של הרחוב לכדי מתחם אחד. בנוסף, ניתן לספק תמריצים לפרוייקטים מתחמיים, למשל על ידי ניהול מושכל של היטל ההשבחה, הגדרת לוחות זמנים לפיתוח של אזורים שונים וכד'.

תיקון מוצע: 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.²⁴

²² עמ' 46 במצגת המאוחדת.

²³ סעיף 18.5 עמ' 8 למסמך ההחלטות.

²⁴ יש לקבל החלטה עקרונית-רוחבית בדומה להחלטה מיום 11.3.24 שקבעה שיש לאחד בין שלוש תוכניות שטרן 22, 24, 26 (101-1102581), בוליביה 5-7 (101-1187269), בוליביה 9-11 (101-1192871). נציין כי נדרש להגדיר מתחמים מראש ולא בשלב קיום תנאי סף, על מנת להבטיח הוגנות בעת קבלת ההסכמה מבעלי הבתים.

3(ג)4) טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע:

בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה ולא הוצגה תוכנית עבודה הכוללת לוי"ז ביצוע ומקורות תקציביים וממילא שלא הוצגה התקדמות במימוש. הדבר חמור במיוחד מאחר שקרית היובל בנויה על הפרשים טופוגרפיים קיצוניים, דבר המחייב יצירת מענים ייחודיים ויקרים במיוחד המאפשרים לגשר על טופוגרפיה (מעלות, מעלונים, שבילים ארוכים שמאפשרים הנגשת שיפוע וכד'). בדיקת התכנות שהוצגה ביולי 2023 הראתה שמדובר בסכום העולה על 50 מיליון ש"ח (!) ראו נספח ט'.

תיקון מוצע: כתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב יש להציג תוכנית עבודה עם לוי"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.

3(ג)5) היעדר עיגון להנחיות התכנוניות:

בחומרי הרקע לא הוצגו ההמלצות הקונקרטיות של תוכנית אב לתחבורה, אך הוצגה חלוקה של ההמלצות לשלושה סוגים מרכזיים.²⁵ ואולם, בעוד שההמלצות לחומש 1 כוללות שינויים אפשריים על בסיס מצב קיים וצרכות להיכנס לתוכנית העבודה בסעיף הקודם - ההמלצות לטווח הארוך (חומש 3-4) כוללות שינויים הדורשים הסדרה סטטוטורית (שינוי חתכי רחובות, תוספת מעברים, ובעיקר - "הנחיות לדרישות תכנוניות בהתחדשות לתוכניות שטרם הוגשו". לא ברור היכן הנחיות אלו מעוגנות במסמכים המנחים את הוועדה המחוזית כגוף בעל הסמכות לאשר תוכניות ולא ברור היחס ביניהן לבין הנחיות המופיעות במסמכים אחרים של התוכנית, כמו תשריט מנחה - שלד נופי.

תיקון מוצע: 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.

3(ד) שצ"פ:

בחומרי הרקע שנשלחו לדיון ב-18.3.2024 הוצגה מתודת העבודה בעירייה למתן מענה לשצ"פ בית והוצגו דוגמאות, בהמשך פורסמו המלצות הצוות. בחינה של הפרטים מעידה על בעיה בהצגת המידע ועל קושי לספק את היקף השטחים הפתוחים המינימלי. היכולת לתת מענה של שצ"פ בית בהיקף ההולם לנפש הינו תשתית עובדתית קריטית, שכן לא ניתן ליצור שטחים פתוחים יש מאין. על פי עורכת התוכנית, הגב' אסנת קסלסי "ככל ותוכנית העבודה לא תיושם, אז אנחנו רואים שאנחנו נהיה במצב לא טוב, המרחב הזה יהיה, לא יוכל לספק, ככל, (עמ' 73 בתמליל מיום 18.3.24).

ואכן, הניתוח שהוצג מראה שללא אימוץ מלא של המלצות יועץ הנוף, ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדריך ההקצאות.²⁶ להערכתנו לאחר תיקון אופן החישוב, בהתאם למדריך ההקצאות (כפי שיפורט להלן), יתגלה שתמונת המצב בפועל חמורה אף יותר.

3(ד)1) מחסור קיים בשצ"פ:

מתוך מסמכי הרקע ניתן לחשב את המצב הקיים מבחינת שצ"פ לנפש (נתון זה לא מופיע באופן מפורש). למשל, בקרית יובל מערב קיימות 1,927 יח"ד.²⁷ תחת הנחת משק בית 3.5 משמע 6,744 נפשות במצב קיים.

²⁵ עמ' 41 במצגת המאוחדת

²⁶ קרית מנחם, עמ' 25 במצגת מאוחדת; קריית יובל – מרכז, עמ' 37 במצגת המאוחדת

²⁷ עמ' 6 מצגת מאוחדת.

על פי הפירוט של השצפ"ים יש לאזור זה 52.58 דונם שצ"פ מתפקד, אך מבט מעמיק מראה שחישוב זה כולל כ-40 דונם מחוץ לגבולות תוכנית האב יובלים-גנים שאינם נגישים לתושבי השכונה (למשל, 14.05 דונם בשצ"פ ליד מכללות צה"ל). משמע, ישנם רק 12 דונם שצ"פ מתפקד ונגיש ההולם את ההגדרות המופיעות במדריך ההקצאות. מכאן, במצב הקיים יש 1.78 מ"ר לנפש שצ"פ סף בית בלבד בקרית יובל מערב בעוד שנדרש לספק 3 מ"ר לנפש.

תיקון מוצע:

- יש להציג חישוב מעודכן של שצ"פ סף בית בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים וריטקליים ולהוריד חישוב מדרכות.
- יש להציג את המידע בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים כדי שיהיה ניתן לבחון באופן ממשי 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.²⁸
- 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.²⁹

3(ד)2 ספירה של שטחים שלא תואמים את ההגדרות של מדריך ההקצאות:

הנחות העבודה של הצוות אינן תואמות את מדריך ההקצאות לצרכי ציבור. כך למשל, לצורך הגדלת שטח המרחב הפתוח שולבו גם שטחים ביעודי קרקע שונים: רחבה, שדירה, טיילת, תרש"צ (מגורים, מבני"צ), דרך לסוגיה וזכות דרך (מדרכות מעל 4 מ'). בחישוב נכללו גם שצפים עירוניים וכלל עירוניים על אף שעל פי מדריך ההקצאות אלו נספרים בנפרד. בנוסף חושבו תאי שטח קטנים (למשל שצ"פ כיס בגודל 100 מ"ר בלבד בשמריהו לוי), על אף שבמדריך ההקצאות מוגדר מינימום של חצי דונם (עמ' 17 מצגת שלד ציבורי). נדרש להבחין בין שטחים המשמשים שצ"פ סף בית (ועל בסיסם לחשב שצ"פ לנפש) לבין שטחים פתוחים אחרים. למען הסר ספק – יש לגרוע ממניין השצ"פים העירוניים את השטחים המשמשים לחישוב שצ"פ סף בית.

תיקון מוצע: יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.

3(ד)3 חשש לספירה כפולה של שטחים שנמצאים במחוץ לגבולות תוכנית האב:

המיפוי כולל שטחים מחוץ לגבולות תוכנית האב, כך למשל על פי הפירוט של בקריית יובל מערב 111.3 דונם סטטוטוריים ביעוד שצ"פ (52.80 דונם מתפקד). מתוכם 79.7 דונם סטטוטורי (39.95 דונם מתפקד) נמצאים מחוץ לגבולות תוכנית האב יובלים-גנים.³⁰ ככל שבוחרים להתייחס לשטחים אלו

²⁸ עמ' 116 למדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

²⁹ עמ' 117 למדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

³⁰ 28.1 דונם בדרך כרמית ליד מכללות צה"ל (גוש/חלקה: 31413/1 + 30837/9).

8.7 דונם בדרך כרמית צמוד למכללות צה"ל (גוש/חלקה: 30837/9 + 30837/13, האם גוש 9 נספר פעמיים?).

37.8 דונם בתוכנית כרמית (31354/1,2).

5.1 דונם בגן מורדות כרמית (30837/10).

כמענה לשכונה, יש לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבולות תוכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בפרט, חלק מהשטחים כבר משוייך כשצ"פ סף בית לתוכניות בנייה קודמות ולא ברור אם יח"ד בתוכניות אלו נספרות לצורך חישוב שצ"פ לנפש (למשל, שטחים נרחבים שסומנו עבור קרית יובל מערב מהווים שצ"פ עבור יח"ד שנבנו במסגרת תוכנית 4187/א). **הדבר מעיד על צורך לעדכן את גבולות התוכנית ולהבהיר כיצד נערכו החישובים.**

תיקון מוצע: יש להנחות את צוות שטחים פתוחים לעדכן את החישובים ולהציגם לוועדה.

3(ד)4 נגישות שטחים פתוחים בכל המועדים:

השטחים שנספרו בקרית יובל מערב ונמצאים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב ואינם נגישים לתושבי השכונה. על מנת לכלול בחישוב של שצ"פ סף בית שטחים שהנגישות שלהם תלויה בהפעלה של אמצעים מכניים יש להציג את אמצעים אלו בתוכנית העבודה (כולל לוי"ז ותיקצוב) ולספק בטוחות שאמצעים אלו יהיו זמינים לציבור בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים.

תיקון מוצע: יש לדרוש מעיריית ירושלים להציג תוכנית עבודה עם לוי"ז ותיקצוב של השטחים הפתוחים ושל האמצעים הנדרשים להנגשתם. בנוסף, יש לקבל בטוחות מהגורם האחראי להפעלת האמצעים המכניים (שככל שנודרשים) בכל ימות השנה, ובמיוחד בשבתות ובחגים באופן שיתאים לכל תושבי המרחב. לחלופין, יש לגרוע שטחים אלו מהחישוב של שצ"פ סף בית.

3(ד)5 טרם הוצגה תוכנית עבודה לביצוע:

לכל אזור שירות ניתנו המלצות לביצוע ובהן האופן בו יש לטפל בשטחים ביעוד מתאים. על פי אהרליה בן נון מעיריית ירושלים "זה לא המלצות, זו תוכנית העבודה שלנו" (עמ' 73 בתמליל). אך לא הוצג בפני הוועדה לוי"ז ביצוע המלצות אלו ולא הוצגו מקורות תקציביים למימוש, על אף שמדובר בעלויות גבוהות. כלומר, לא הוצג עיבוד של רשימת המלצות לכדי תוכנית עבודה אופרטיבית. כמו כן, לא הוצגה התקדמות של פרויקטים שכבר יצאו לפועל והיחס שלהם לתוכניות בנייה באכלוס מבחינת מיקומים. לכן המידע שסופק לא נותן מענה להחלטות הוועדה מיום 26.12.22 (סעיפים 15 ו-16).

תיקון מוצע: תנאי למתן תוקף של תוכניות נוספות, וקל וחומר אישור תוכניות נוספות, יהיה להציג את תוכנית העבודה הכוללת לוי"ז לביצוע ותיקצוב.

3(ד)6 היעדר עיגון להמלצות:

לכל אזור שירות ניתנו המלצות לתכנון הכוללות טיפול בשטחים שהיעוד 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 המחוזית כגוף בעל הסמכות לאשר תוכניות. על מנת להבטיח מימוש של המלצות אלה, ועל מנת שהוועדה המחוזית תוכל להבטיח שאין המלצות סותרות בעניין שימוש בשטחי קרקע מסויימים, יש לעגן את ההמלצות לשינוי הייעוד לתוספת שצ"פים בתשריט תוכנית האב. יש לציין שמימוש ההמלצות הוא חיוני. "ככל שתוכנית העבודה לא תיושם, אז אנחנו רואים שאנחנו במצב לא טוב, המרחב הזה יהיה, לא יוכל לספק". (אוסנת קסלסי, עמ' 73 לתמליל הישיבה האחרונה)

תיקון מוצע: יש להוסיף את יישום תוכנית העבודה להשמשה והסדרה של שצ"פים למנגנון השלכיות באופן מחייב. יש לעדכן את מסמכי תוכנית האב ולסמן על תשריט את השצ"פים המיועדים שדורשים הסדרה.

3(ה) סיכום ומסקנות כושר הנשיאה של המרחב:

בפני הוועדה הוצגה תמונה חלקית של בדיקת כושר הנשיאה של המרחב:

לא הוצג מיפוי תשתיות חשמל, ביוב ומים על אף שמדובר במדיניות המאפשרת להוסיף כ-18,000 יח"ד. המיפוי מראה כי השטחים ביעוד למבני ציבור אינם מספקים על מנת לתת מענה למלוא הצרכים הפרוגרמטיים. בפרט, לא הוצגו מענים לצרכי שטחים גדולים כמו בתי ספר על-יסודיים, חינוך מיוחד, ספורט וחירום. הוצגו רעיונות וכוונות להיקף כיתות יסודי שאם ימומשו יוכלו לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד.

המתע"ן יכול לתת מענה לתוספת של 8,000 יח"ד בלבד, תוך הסתמכות על תוכניות שטרם אושרו ושימותן בספק (הקו הסגול). לא הוצגו פתרונות עבור תוספת יח"ד מעבר לסף זה.

המיפוי של השצ"פים, ובמיוחד של שצ"פ לנפש, איננו עונה על ההגדרות המפורטות במדריך ההקצאות ועולה חשש כבד של אי עמידה בסף הנדרש במצב כיום, ושל תהליכי ציפוף המחריפים את המצב באופן קיצוני.

אין הלימה בין המיקום של המענים הציבוריים (מבני ציבור, שירותי תחבורה, שצ"פים) לבין מוקדי הציפוף, דבר היוצר מרחב עירוני כושל במקום התחדשות עירונית כוללת.

לא הוצג בפני הציבור או בפני הוועדה תשריט רב-שכבתי המתכלל את כל האספקטים שנבחנו (קרי, מפת קומפילציה). ולכן לא ניתן לבחון באופן מלא את ההתאמה בין מוקדי הציפוף, שירותי התחבורה, מסחר ותעסוקה ומוקדי השירות.

עולה החשש שהפיתוח של השלד הציבורי לא יבוצע במועד הנדרש שכן לא הוצגו תוכניות עבודה על אף החלטות קודמות של הוועדה בנושא וכיוון שלא הוגדרה שלביות ביצוע ברורה. למען הסר ספק נחדד כי תוכנית עבודה מאושרת צריכה לכלול לו"ז ביצוע, מקורות תקציביים וגורם אחראי.

המלצות היועצים, לרבות אלו אליהן מפנים בהחלטה מיום 18.3.24, אינן מעוגנות בצורה המאפשרת להסתמך עליהן בתכנון ולא ברורה ההתאמה שלהן למסמכי התוכנית המאושרים.

חמור מכך, לא נבדקה מידת הישימות של ההמלצות על אף שכל היועצים קבעו שנדרש מימוש מלא של המלצותיהם על מנת לתת מענה למימוש של 50% בלבד מתוכניות הבנייה. בפרט, לא נבדקה הרגישות של ההמלצות למימוש חלקי ולא נבדקו קונפליקטים בין המלצות היועצים.

ההמלצות במבני ציבור ובשצ"פים כוללות הסתמכות על מענים מחוץ לגבולות הקו הכחול של התוכנית מבלי להתייחס לנגישות ומבלי להתייחס ליח"ד הנסמכות כבר היום על שטחים אלו.

מדובר במענים בהיקף גדול ובעלות גבוהה, אך לא הוצגו להם מקורות תקציביים.

כדי להימנע מכשל מוחלט יש לעגן את ההמלצות התכנוניות, לעדכן את מנגנון השלבויות, להקטין את העומס על השלד הציבורי על ידי הקטנת היקף יח"ד המתווספות במרחב על ידי קביעת עקרונות תיעודף ושינוי מנגנון חלוקת זכויות הבנייה. בנוסף, יש לפעול אקטיבית להגדלת כושר הנשיאה של המרחב.

4. שקיפות ושיתוף הציבור

ביום 18.3.24 התקיימה ישיבה של הוועדה המחוזית ובה הוצג מידע רב בפני חברי הוועדה. המידע נשלח לחברי הוועדה לפני הדיון, כנדרש בחוק, אך בשל ההיקף העצום של המידע שהוצג, **חברי הוועדה התמקדו בניסיונות להבין את המידע הרב ולא קיימו דיון לגבי המשמעויות של המידע הזה.**

למרות שמדובר במידע רב ולא מאורגן, הציבור קיבל 30 יום בלבד להגיב (בעוד שלהתנגדויות ניתנים 60 ימים). זאת ועוד, הוועדה החליטה להמשיך לאשר תוכניות ולא להמתין למשוב מהציבור או לדיון עקרוני של חברי הוועדה על המשמעויות של המידע. זאת כאשר **הדבר שקול לשמיעת התנגדויות בדיעבד, לאחר אישור תוכניות.**

כדי ששיתוף הציבור יהיה מלא וראוי, ובהקבלה להליכי התנגדויות, ראוי ונכון **לתת לציבור להשתתף בדיון ולהציג את עמדתו בפני הוועדה.** באופן זה לא רק שיובטח כי חברי הוועדה אכן נחשפו והבינו את ההערות, אלא שיתאפשר לחברי הוועדה לשאול שאלות ולקבל תשובות ככל שיהיו כאלו. שיח כזה הוא בעל פוטנציאל רב יותר להשגת שיתוף ציבור מייטבי.

חשוב לציין כי היועצים שגייסה עיריית ירושלים קיימו מספר מפגשים עם הציבור (באמצעות המינהל הקהילתי). אך מדובר במפגשים חלקיים שהתקיימו בשלבים מוקדמים של עבודתם. בפרט, תוצרי העבודה לא הוצגו לציבור ולא ניתן לציבור להגיב להם.

מעבר לכך, לא ניתן להסתפק בהליכי שיתוף ציבור שקיימה עיריית ירושלים. על מנהל התכנון החובה לקיים תהליך שיתוף ציבור משלו. בתהליך שיתוף שכזה נדרש להציג את תמונת המצב במרחב (כפי שנדרש בדיון בקרה). בנוסף, יש להציג את כלל השינויים שהוכנסו בתוכנית האב יובלים-גנים בהחלטות הוועדה ואת השינויים שיש להטמיע בה לאור החומרים שהוצגו ב-18.3.24.

5. עדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד"

מסמך העקרונות שפורסם ב-18.3.2024 לא מהווה עדכון של מסמכי תוכנית האב, הוא כולל אוסף **שרירותי** של סעיפים מהחלטות קודמות וחסרים בו מרכיבים חיוניים:

5(א) החלטות קודמות שלא הוטמעו במסמך:

הנחיות במסמכי תוכנית האב: המסמך לא כולל עדכון של הנחיות המופיעות במסמכי תוכנית האב לגבי היקף ואופי הצפיפות, תכסית בינוי, אופי הבינוי, גובה הקומות ועוד. לדוגמא, אין במסמך התייחסות להחלטה מיום 13.7.21 המאפשרת לחרוג ממגבלת 12 הקומות במתחמים כתומים (סעיף 30 להחלטה).

תיעדוף התחדשות עירונית: המסמך לא כולל סעיפים הנוגעים לתיעדוף תוכניות התחדשות עירונית על פני תוכניות על ציר הרכבת הקלה (למשל, סעיף 32 בהחלטה מיום 26.12.22). תיעדוף חיוני נוכח החששות למגבלות הקיבולת של השכונה כפי שעולות מן המסמכים שהוצגו בדיון הבקרה.

5(ב) הבהרות נוספות שיש להוסיף למסמך:

- במסמך שפורסם אין התייחסות לחריגות מההנחיות המופיעות בתוכנית האב באישור תוכניות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. למשל, בהנחיות המתחמיות המופיעות בתשריט מרקמי המגורים ישנה מגבלה של 320% בנייה במתחם 7 (טבעת בורוכוב). אך בוועדת המשנה אישרו

לאחרונה שתי תוכניות המציעות אחוזי בנייה גבוהים פי שניים ויותר (קליינמן 13-15 ובורוכוב 49-55). בתוכנית האב נעשתה עבודה כדי לייצר צפיפות בבנייה מרקמית עירונית עם הבחנה בין רחובות שונים. ההחלטות בעניין אישור תוכניות שהתקבלו מאז, למעשה מתעלמות לחלוטין ממאפיינים אלה ומהבחנות בין רחובות שונים ומתחמים שונים.

- בהמלצות של מבני ציבור ובהמלצות של שצ"פים מוצע להסתמך על שטחים מחוץ לקו הכחול של תוכנית האב יובלים-גנים על מנת לספק מענים לשלד הציבורי. הדבר יוצר אי-בהירות לגבי אופן הספירה של יח"ד להן נדרש לתת מענה, שכן במקרים שכאלו יש להתייחס גם ליח"ד באזורים הסמוכים למענים אלו ולא רק לצרכים הנובעים מיח"ד הקיימות והתוספתיות בתוך הקו הכחול של תוכנית האב. על כן יש לעדכן את גבולות התוכנית.

- **הנחיות לשצ"פים בתוכניות נקודתיות:** 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. נציין שבהמלצות צוות התכנון של השצ"פים לא נכללו הפרשות קרקע בתוכניות התחדשות עירונית נקודתיות כפי שאושרו לא מכבר בתוכניות קליינמן 13-15 ובורוכוב 49-55 ככל הנראה מאחר ששצפים אלו אינם נחשבים ככאלו שמקיימים את שדרש משצ"פ אפקטיבי. מכאן שללא מסמך מתכלל, מתקבלות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית החלטות שרירותיות שאינן מבוססות על תשתית עובדתית מספקת.

5(ג) **מסמכים שעדיין בתהליכי עבודה וסתירות בין החומרים שהוצגו - תשתית עובדתית פגומה:**

בדיון הוצגו חומרי רקע רבים, פרי העבודה של יועצים שונים. פעילותם של מספר יועצים מחייבת מטבע הדברים תכלול של הנושאים והמסקנות השונות ולכל הפחות בחינה וטיפול בסתירות. קריאה של חומרי הרקע מלמדת כי לא נערכה בדיקה לגבי סתירות בין ההמלצות השונות וממילא גם לא הוצגו פתרונות לסתירות אלו. (ראו דוגמה לסתירה כאמור בנספח י').

5(ד) **העדר סטטוס ברור לחומרי הרקע שהוצגו ביחס למסמכי תוכנית האב:**

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 (שם מופיעות המלצות לשצ"פים, מעברים, ושטחים למבני ציבור). **נדרש לעגן את ההמלצות התכנוניות (ובמיוחד את אלו הדורשות הסדרה סטטוטורית) במסמכים מעודכנים של תוכנית האב להגברת השקיפות והוודאות.**

קביעת הנחיות לשצ"פים – במהלך הדיון עלו שני נושאים משמעותיים שלא באו לידי ביטוי בהחלטה. הראשון הוא קביעה ברורה לתנאים מינימאליים לשצ"פים. יש להבטיח שמדרכות לא נספרות כשצ"פ. שנית, יש להבטיח כי כל השצ"פים נגישים באופן סביר בהתאם להנחיות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.³¹

עיגון המלצות תחבורה - 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.

³¹ "אם יש דרגנועים זה לא אפקטיבי בשבת, לא לספור את זה" שירה תלמי עם 97 בתמליל.

5(ד) מסקנות עדכון תוכנית האב

אין מנוס מביצוע **עדכון** של 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). עדכון התשריט אף יאפשר להטמיע באופן שקוף וברור את היחס למתחמים השונים במרחב יובלים-גנים ולעדכן את גבולות התוכנית כך שיכללו אזורים אסטרטגיים שאינם כלולים בו כיום.

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 (וחריגות ממנה).

בעניין זה חשוב להדגיש את הבדלים בין הרכב מליאת הוועדה המחוזית למליאת וועדת המשנה להתחדשות עירונית. בוועדת המשנה להתחדשות עירונית יושבים מספר מצומצם של חברי הוועדה המחוזית. בפרט, לא נוכחים בה הנציגים הבאים להם יש אינטרס מובהק בנוגע למרחב:

- נציג הארגונים הירוקים שעניינו בנייה בשטחים לא מופרים ופסולת בנייה;
- נציגת משרד הבריאות שעניינה סוגיות ניקוז, רעש, הליכתיות בריאות וספורט וגם בתי ספר;
- נציג משרד התחבורה שעניינו תכנון תחבורתי בדגש על תכנון מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות;
- נציג משרד הבטחון שעניינו שירותי חירום והגנת העורף.

6. מנגנון השלבויות

כדי לשפר את הממשק בין יחידות הדיור לשלד הציבורי קבעה הוועדה מנגנון שלבויות. בהחלטה מיום 26.12.22 נקבע כי כתנאי למתן תוקף יש להציג מענים ציבוריים "לכל 1,000 יחידות במצטבר". מאז ההחלטה הראשונה על מנגנון השלבויות התממשו חלק מהחששות שלנו. חרף הפגמים עליהם הצבענו בעבר במנגנון, המנגנון שהוצג ב-18.3.2024 זהה במהותו לנוסח הקודם.³²

מנגנון שלבויות נועד לקשור בין המענים הציבוריים ליחידות הדיור ולוודא שמימוש המענים מתבצע בתזמון המתאים ובמיקום המתאים. לכן בתוכניות מתאר, כמו רכס לבן, מסומנים המענים הציבוריים הספציפיים אותם נדרש לפתח בשלבי הביצוע השונים.

6(א) פגמים במנגנון הקיים

המנגנון הקיים, המנוסח ברשלנות, 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 מהחובה לוודא ההתאמה המרחבית בין מיקום החוסרים במענים הציבוריים למיקום המענים להם.

³² עד היום לא קיבלנו מענה על פנייה בנושא שנשלחה בפברואר 2023.

6(א)1) המנגנון מתעלם מחוסרים קיימים עבור יח"ד בהליכי היתר ובתוכניות מאושרות:

הוועדה המחוזית חוזרת על החלטה מיום 26.12.2022 וקובעת שבמסגרת מנגנון השלביות, התנאי לאישור תוכניות הכוללות תוספת של מעל 1,000 יח"ד במצטבר תהיה הצגה של היתרי בנייה בהתאם למפתח הפרוגרמטי והתקדמות המימוש לפיתוח שצ"פים ומעברים.

עיקרון זה יושם בהחלטה מיום 11.9.2023, קבעה כי "ניתן לתת תוקף לתוכניות המצויות בקידום בהתאם למנגנון השלביות". המענים שהוצגו בספטמבר כללו את הכיתות **הראשונות** שמאושרות במרחב יובלים-גנים. אלא שלפי רשימת התוכניות, **שפורסמה רק במרץ 2024**, במועד ההחלטה היו כבר 4,786 יח"ד מאושרות, **כך שמדובר בנקודה אקראית לחלוטין להתחיל ממנה את הספירה**. לאחר ההחלטה בספטמבר ניתן תוקף ל-765 יח"ד נוספות.³³ כפי שצינו לעיל, בדיון האחרון, הוצג מצג שווא שהיתרי בנייה נותנים מענה מעל ומעבר (שכן לכאורה מדובר למענים של מעל 1,000 יחידות דיור).³⁴ 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.

נוסף על כך, כמפורט לעיל, רשימת התוכניות שפורסמה בהחלטה האחרונה מראה שבבחינת העלייה בביקושים מתכנן המחוז סופר רק תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית ולא סופר תוספות אחרות שנשענות על אותו שלד ציבורי.

להמחשת הפערים מהם מתעלמת ההחלטה, ראו גרף בנספח ה'.

6(א)3) מועד בחינת המענים הוא מאוחר מידי:

מנגנון השלביות קובע כי הצגת המענים הוא תנאי **למתן תוקף** לתוכניות התחדשות עירונית. מדובר בשלב מאוחר בהליך התכנון. הצגת היתרים לשימושים הציבוריים הנדרשים לשם עמידה בצרכים הפרוגרמטיים צריכה להיות תנאי **להפקדה להתנגדויות**.

נציין כי בהחלטה מיום 26.12.2022 נקבעו תנאים למתן תוקף. תנאים אלו לא מופיעים בהחלטות לאשר תוכניות ספציפיות.³⁵ 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**.

6(א)4) אין התנייה של פיתוח שצ"פים ותחבורה ציבורית במסגרת מנגנון השלביות:

נדרש לקבוע רף מינמאלי של תכנון ופיתוח שצ"פים ותשתיות תחבורה כדי להצדיק המשך של אישור תוכניות במרחב. חסרה דרישה להשלמת פערים קיימים בשצ"פים במתחשבת בכשלים בספירת השצ"פים עליהם הצבענו, כגון תפקוד אפקטיבי של שצ"פים בסופ"ש. דרישה אפשרית היא לדרוש מימוש של תוספת דונם שצ"פים הנדרשת לכל 1,000 יח"ד – 10.5 דונם תוספתי ונגיש של שצ"פ סף בית מתפקד.

6(ב) תיקונים נדרשים למנגנון השלביות

מנגנון השלביות כולל שני רכיבים משמעותיים – דיוני מעקב שיתקיימו פעם בשנה ואבני דרך לבחינת מתן מענים לכל 1,000 יח"ד. **שני רכיבים אלו דורשים תיקונים משמעותיים על מנת להבטיח עירוניות מתפקדת במרחב יובלים-גנים**. חלק מהתיקונים להלן הצענו בעבר. התיקונים המוצעים נועדו להתמודד עם המגוון

³³ בהתאם לטבלה שצורפה לחלטה מיום 18.3.3024.

³⁴ סעיף 3(ב)1) לעיל.

³⁵ למשל קליינמן 13-15, מספר 101-0790865.

הרחב של האתגרים להתחדשות עירונית במרחב שאותם פרטנו עד כה במסמך ונועדו לעודד התחדשות עירונית איכותית ומקיפה בכל המרחב.

6(ב)(1) מנגנון מעקב דינאמי:

דיוני מעקב שנתיים: כיום מנגנון המעקב הוא דיון בוועדת המשנה להתחדשות עירונית שנקבע שיתקיים פעם בשנה. בדיון יוצג המימוש של תוכנית האב. אנו סבורים שמנגנון כזה הוא חשוב להבטחת הפיתוח של השכונה, אך שיש לתקן מספר היבטים במנגנון המעקב:

1. **יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו** – למשל, את כל המרכיבים בהתאם למדריך ההקצאות לצרכי ציבור ואת המשמעות של "התקדמות". למשל, יש להציג תבע"ות מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים וכד'. זאת, בשונה מהטבלאות שהוצגו בדיונים על עדכון תוכנית האב בהן הוצגו פיתוח של שלושה מוקדים, איתורים וכוונות אך לא הוצגה התקדמות בהסדרתה הסטטוטורית או תוכנית עבודה מתוקצבת.³⁶

2. **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.

3. **על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.**

מעקב שקוף על התקדמות בתכנון: 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.

מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע: נוסף על מנגנון זה, 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 ושמיתגדים יוכלו להגיש התנגדות מבוססת על נתוני אמת. חשוב מכך, המנגנון יאפשר לוועדות המשנה של הוועדה המחוזית לקבל החלטות מבוססות נתונים לאורך כל ההליך התכנוני כולל התנגדויות. מנגנון זה נדרש באופן ייחודי במרחב יובלים גנים בהתחשב בכך שלא נקבעו כל הגבלות על הציפוף בשכונה ושהתוכניות שאושרו לפקדה או הופקדו מוסיפות למלאי התכנוני יחידות דיור החורגות באופן דרמטי מכושר הנשיאה של המרחב.³⁷

כפי שצינו לעיל, הוועדה המחוזית הציעה, ואף דרשה, מהעירייה, לקיים מנגנון דומה בענייני תחבורה.³⁸ **יש לוודא שבמסגרת מנגנוני המעקב מבוצעת ספירה של כל המרכיבים באופן מותאם ועל בסיס פרדיגמה אחידה** (לדוגמה, ספירת הן תוספת יח"ד והן מענים לצרכי ציבור בתוכניות מחוץ לקו הכחול, ספירה של יחידות דיור מכל הסוגים והשוואת מענים ותוספות לביקושים באותם שלבים של תכנון וביצוע).

6(ב)(2) תנאים שנדרשים למתן תוקף לתוכניות שאושרו:

- **יישום המפתח הפרוגרמטי:** נדרש להציג רשימה של היתרים מאושרים לכל המענים הפרוגרמטיים שנותנים 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.

³⁶ מתוך המצגת: אב_ ים_ גנים - יובלים_חומרים נלווים לשיבות_21 דיון בקרה מרץ 24 סטטוס שצפים.

³⁷ מדובר בלפחות 6,000 יח"ד נוספות מעל כושר הנשיאה.

³⁸ סעיף 17, עמ' 8, למסמך ההחלטות מיום 18.3.2024.

- **שצ"פים** – 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 לו"ז ומקורות תקציביים).³⁹

• **תחבורה :**

- יש להציג מנגנון עדכון דינמאי שעל חשיבותו הצביעה הוועדה המחוזית בהחלטתה.⁴⁰
- יש להציג את הנחיות מהנדס העיר לאימוץ ההמלצות לשינוי בתוכניות בשלב ההיתר בהתאם להנחיות צוות תחבורה.⁴¹
- הצגת תוכנית עבודה וסדר עדיפויות לקידום שדרוג הרחובות ותוספת מעברים ואמצעים מכניים ציבוריים (אגף תושבי"ה ואדריכל העיר).
- **מתע"ן:** אישור תב"ע הקו הסגול והצגת תוכניות ביצוע מאושרות.⁴² בתוכניות שאינן התחדשות עירונית נדרשת גם הנחת מסילות הרכבת הקלה של הקו הסגול בין צומת אורה למלחה.⁴³

- **חירום וספורט** – להציג תב"עות מאושרות להיקף הנדרש על פי מדריך ההקצאות לצרכי ציבור.
- **תשתיות** – יש לבצע בחינה מקיפה של השכונה מבחינת הקיבולת של תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב ופסולת.
- **תעסוקה ומסחר** – יש להציג את מסקנות הצוות בעניין תעסוקה ומסחר.

6/3(ב) תנאים כלליים שנדרשים לאישור תוכניות נוספות בהתחדשות עירונית:

לפי אישור של תוכניות חדשות בהתחדשות עירונית, יש לעמוד במספר דרישות:

- יש להגדיר "תרומה משמעותית למרחב הציבורי" שיש בה להצדיק חריגה ממגבלות גובה ולהציג מגבלת גובה בהנתן תרומה משמעותית. נדגיש שהגדרה שכזו צריכה לכלול פרמטרים מדידים. לחלופין - יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה שכן היא איננה מסויימת דיה.⁴⁴
- 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. בכך תובטח הכפיפות של וועדת המשנה לעקרונות מדיניות שנקבעו במליאת הוועדה המחוזית.
- **יש לקבוע מפורשות שיספרו ויוצגו כלל תוספות יחידות הדיור במרחב.**
- **עדכון מנגנון המעקב כפי שפורט לעיל, לרבות פרסום לציבור של המנגנון הדינאמי. יש חשיבות מכרעת להבטחת אחידות בספירה ובהתייחסות לביקושים ולמענים.**

³⁹ ראו להשוואה את שלב 2 במנגנון השלכיות של רכס לבן. נספח...

⁴⁰ סעיף 17, עמ' 8, למסמך ההחלטות מיום 18.3.2024.

⁴¹ עמ' 41 למצגת מאוחדת.

⁴² ברכס לבן בשלב 7 מוגדר כי תנאי להוצאת היתר בניה מעל 3,500 יח"ד יהיה אישור תוכניות לביצוע הרכבת הקלה ברח' 2. ביובלים-גנים ישנם כבר למעלה מ-3,500 בהיתר או בקשה להיתר ולכן יש להתנות תוקף לתוכניות נוספות כבר כעת

⁴³ ראו להשוואה את שלבים 7-8 במנגנון השלכיות של רכס לבן. שם נקבע שזוהי תנאי לאיכלוס 1,400 יח"ד, בעוד שבמרחב יובלים גנים צפוי כבר איכלוס של 1,700 עד 2028. נספח...

⁴⁴ העיקרון נקבע בהחלטה מיום 13.7.2021 וכאמור, לא הוטמע במסמך העקרונות.

- **תחבורה:** ישנם שלושה צעדים חלופיים בהם יש לנקוט כדי להבטיח שניתן לאשר תוכניות נוספות במרחב.

חלופה א:

- לקבל אישור מצוות תוכנית אב לתחבורה על סיום ביצוע בפועל של הקו הסגול ועל תוכניות לביצוע מטריו.

חלופה ב:

- להפחית את עומס יח"ד באזור הנשענות על התשתית התחבורתית של השכונה, בדגש על מתע"ן. הפחתת העומס יכולה להיות על ידי ביטול או מניעה של תוכניות שאינן התחדשות עירונית אך נשענות על אותו השלד הציבורי וצמצום של זכויות הבנייה המוקצות במרחב בתוכניות התחדשות עירונית כפי שביקש מהנדס העיר.

חלופה 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 (כמו הקו הסגול והמטרו) כמו גם שריון שטחים שיאפשרו את ההוספה של פרויקטים כאלו בעתיד (כמו שריון סטטוטורי של פוליוגונים לכניסות ויציאות לתחנות מטרו).
- במידה ומחליטים להסתמך על מטרו, נדרש לכל הפחות שריון סטטוטורי של פוליוגונים לכניסות ויציאות לתחנות מטרו והוספת אישור תכניות לביצוע מטרו כתנאי למתן תוקף.⁴⁵

6(ב)(4) בחינה פרטנית לפני כל אישור תוכנית חדשה להתחדשות עירונית:

לפני אישור להפקדה:

- להבטיח שיש מענה בהיתרים לכל יחידות הדיור בתוכניות שבתוקף.
- להבטיח מענה בתב"עות מאושרות למבני ציבור ולשצ"פ סף בית עבור כל התוכניות שאושרו ועבור התוכנית שמבקשים לאשר.

לפני אישור תוכנית:

- 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.⁴⁶

6(ב)(5) תנאים נוספים לאישור תוכניות שאינן להתחדשות עירונית:

- להלן תנאים שיש לעמוד בהם לצורך אישור הפקדה של תוכניות (ואישור תוכניות שהופקדו) הנמצאות בשטח התוכנית או שנשענות על השלד הציבורי שלו כפי שהוצג ואין בהליכי התחדשות עירונית. מטרת הוראות

⁴⁵ להשוואה ראו שלב 10 ברכס לבן.

⁴⁶ להשוואה ראו תנאי האכלוס של רכס לבן שלבים 7-11

אלה היא להבטיח עדיפות לתוספת יח"ד החיוניות לצורך התחדשות עירונית של מתחמים שנבנו לפני 1980 ודורשים חידוש וחיזוק. כלומר תנאים אלו רלוונטיים למתחמים שסומנו בתוכנית האב כ"כחולים", "אפורים" או "לא לציפוף" ולא מתייחסים למתחמים שסומנו "כתומים" או "אדומים". ככל שמדובר בתוכניות על ציר הרק"ל, נציין כי ציפוף לאורך הציר הנו רצוי והכרחי, אך יש לוודא שהוא תומך בהתחדשות העירונית ולא פוגע בה.

כללי – לפני אישור תוכניות נוספות שאינן בהתחדשות עירונית יש להבטיח את הנקודות הבאות:

- **מבני ציבור ושצ"פים:** ביצוע מלא של השלד הציבורי שנדרש לתמיכה בהתחדשות עירונית – כלל מבני הציבור ושצ"פים מתפקדים.
- **תחבורה:** ביצוע מלא של הקו הסגול וביצוע מלא של מטר.
- **תשתיות:** קביעת הנחיות לבחינה ההשפעה המצטברת של תוכניות במרחב על תשתיות.
- לקבוע תנאים להוספת יח"ד באופן שיבטיח תמיכה בהתחדשות עירונית במתחמים כתומים ואדומים (למשל, כללים לצירוף פוליגונים להתחדשות משותפת עם מתחמים הדורשים חידוש וחיזוק או היקף מינמאלי של תוספות למבני ציבור – כפול מהתוספת לביקוש שהן יוצרות).

פרטני – תנאים פרטניים לאישור תוכניות נקודתיות במרחב שאינן בהתחדשות עירונית:

- היתרים מאושרים או לכל הפחות תב"עות מאושרות להבטחת המענים הציבוריים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת.
- קביעת שלביות ביצוע בהוראות התוכנית כדי להבטיח מענים ציבוריים.

7. סיכום

בשנים האחרונות נעשתה עבודה מעמיקה וחשובה על ידי הצוותים המקצועיים מטעם עיריית ירושלים. נעשה מיפוי של איתורים לבתי ספר לעשור הקרוב, נעשתה בחינה תחבורתית מעמיקה, מופו אזורים פוטנציאליים לשצ"פים תוך הבחנה חיונית בין שצ"פים על הנייר לשצ"פים שמישים. פעולות אלו הן תנאים הכרחיים לקידום התחדשות עירונית איכותית באזור יובלים-גנים, אך הן לא תנאים מספקים.

יש צורך חיוני בעדכון עמוק ומהותי של תוכנית האב. יישום מנגנון השלכיות עליו הוחלט ב-26.12.2022 חשף כשלים מהותיים. המנגנון מאפשר תוספת של יחידות דיור ללא זיקה אמיתית לתוספות של השלד הציבורי. חמור לא פחות, המנגנון לא מאפשר להבטיח תיעדוף של מתחמים הזקוקים נואשות להתחדשות עירונית ואף לא מבטיח שהשכונה לא תגיע לקיבולת מקסימלית לפני שהן יחודשו.

ההחלטה בנוסחה הנוכחי מונעת מהמרחב את האפשרות ליצור התחדשות שתבטיח עירוניות טובה, נגישות למבני ציבור, לשטחים פתוחים, לאזורי תעסוקה. עירוניות הנשענת על תחבורה מקיימת במקום על רכב פרטי. כיום, המדיניות התכנונית במרחב מעודדת קידום של תוכניות נקודתיות, ללא סדרי עדיפויות ברורים, ללא הבטחה אמיתית של שלביות תכנון ושלביות ביצוע.

לא מאוחר מידי לעדכן את המדיניות התכנונית במרחב ולהבטיח שמתחם יובלים-גנים אכן יחודש באופן מקיף לטובת תושביו.

8. נספחים

רשימת נספחים:

מספור	נספח
א	רשימת תוכניות מאושרות
ב	רשימת תוכניות בהפקדה
ג	מפת אזורים כתומים ללא תוכניות באופק
ד	דוגמה לחישוב רווחיות של פרויקטים
ה	גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב
ו	הערות על טבלאות של מענים – בדגש על כיתות יסודי
ז	המחשבת הפערים בין מענים ציבוריים (ללא חינוך)
ח	עמודים נבחרים מתוכנית האב לתחבורה
ט	עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים
י	סתירה בין ייעודים למבני ציבור ושצ"פים בהדסה הקטנה.

נספח א' – רשימת התוכניות שאושרו במרחב.

תוכניות אלו מציעות תוספת של 7804 יח"ד למרחב. באדום - תוכניות שלא הופיעו בסקירה שהציג מתכנן המחוץ.

פרוייקט	מרחק מגורים	מספר תוכנית	סטטוס	יח"ד נכנס (להריסה)	יח"ד בתוכנית	תוספת יח"ד
טהון מתחם 4	אפור	101-0244947	היתר	30	130	100
טהון מתחם 3	אפור	101-0201467	היתר	36	138	102
הדסה הקטנה	אפור	101-0051771	היתר	0	540	540
טהון מתחם 5	אפור	101-0329516	היתר	54	206	152
שטרן 34-42	כתום	101-0317016	היתר	67	240	173
טהון מתחם 1-2	אדום	101-0268219	היתר	59	255	196
הנורית 10-14	אדום	101-0109876	בקשה להיתר	100	428	328
אורוגוואי 11-15	כתום	101-0345298	בקשה להיתר	28	136	108
קולומביה 1	כתום	101-0496463	בקשה להיתר	96	408	312
שטרן 29-33	אדום	101-0334334	בקשה להיתר	102	320	218
שטרן 37,41	אדום	101-0409656	אושרה	68	240	172
בוליביה 14	כתום	101-0574178	היתר	56	180	124
בוליביה 1	אפור	101-0596270	היתר	24	125	101
גולומב 23	אדום	101-0440735	אושרה	112	389	277
קלנר	אדום	101-0468355	בקשה להיתר	117	417	300
הנורית ותמ"ל	אדום	תמ"ל 2020	אושרה	646	1706	1060
זנגוויל 5-7 (עמק היובל)	כתום	101-0373522	היתר	60	230	170
בזק	אפור	101-0507301	אושרה	0	150	150
טופ בורוכוב	כתום	101-0452615	אושרה	36	233	197
קוסטה ריקה 25-37	כתום	101-0561167	אושרה	175	740	565

342	480	138	בקשה להיתר	101- 0510610	כתום	הנטקה 78-84
56	57	1	אושרה	101- 0848796	לא לציפוף	הנטקה 32--30
106	138	32	אושרה	101- 0885392	כתום	מקסיקו 6/6א
112	162	50	אושרה	101- 1019611	כתום	חיים חביב 3
52	108	56	אושרה	101- 0788638	אפור	בית גיורא
77	102	25	אושרה	101- 0986067	כתום	קוסטה ריקה 14-16
68	95	27	אושרה	101- 0811653	לבן	טור סיני
42	43	1	אושרה	101- 0988865	אפור	הנטקה 18
80	109	29	אושרה	101- 0963124	כתום	הנורית 8
118	150	32	אושרה	101- 0699587	כתום	דהומיי 8
43	43	0	אושרה	101- 1120690	לבן	אולסונגר 13
447	600	153	אושרה	101- 0678920	אדום	ברזיל 4-12
73	100	27	אושרה	101- 0790865	כתום	קליינמן 13-15
206	270	64	אושרה	101- 0835371	כתום	מתחם הציונות 1
137	185	48	אושרה	101- 1004969	כתום	בורוכוב 49-55
500 ⁴⁷			היתר	כללי	כתום	תמ"א 38

⁴⁷ עמ' 5 במסמך "פרוגרמה לצרכי ציבור 2040, תקציר ממצאים והמלצות לדיון" שנערך על ידי אדר' ליאת איזקוב

נספח ב' – תוכניות שהופקדו או שאושרה הפקדתן.

תוכניות אלה מוסיפות עוד 6734 יח"ד במרחב הנשען על השלד הציבורי של יובלים גנים.

באדום - תוכניות שלא הופיעו בסקירה שהציג מתכנן המחוז וצורפה להחלטה מיום 18.3.2024.

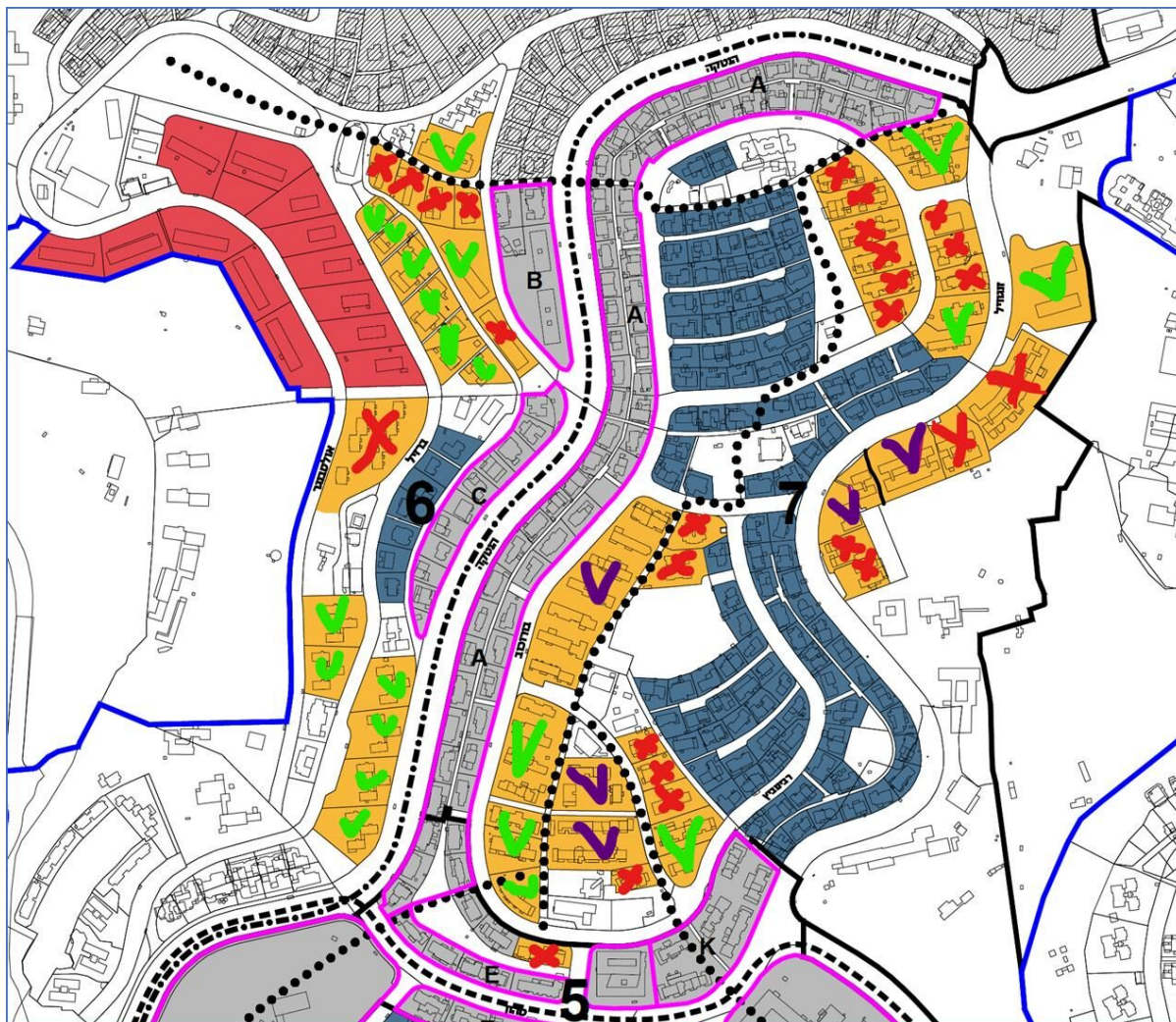
פרוייקט	מרחם מגורים	מספר תוכנית	סטטוס	יח"ד נכנס (להריסה)	יח"ד בתוכנית	תוספת יח"ד
גואטמלה 15-23	כתום	101-1048420	בהפקדה	186	612	426
ברזיל 14	אדום	101-0764878	בהפקדה	30	116	86
בורוכוב 57-61	כתום	101-1080092	אושרה להפקדה	44	184	140
קוסטה ריקה 56	כתום	101-1078146	בהפקדה	32	113	81
קוסטה ריקה 22-24	כתום	101-1079771	אושרה להפקדה	25	105	80
שטרן 49-67	אדום	101-0826685	אושרה להפקדה	365	1068	703
הנטקה 28	לא לציפוף	101-1133925	בהפקדה	1	72	71
הנטקה 22, 24	לא לציפוף	101-0986141	בהפקדה	1	43	42
איסלנד 24-42	אפור	101-1062678	בהפקדה	182	570	388
אפשטיין	לבן	101-0681288	בהפקדה	0	240	240
ברזיל 26-28	כתום	101-1030428	אושרה להפקדה	78	293	215
אולסוונגר	אדום	101-0829440	בהפקדה	320	1200	880
שטרן 47	אדום	101-0714188	אושרה להפקדה	34	152	118
גואטמלה 25-27-29	כתום	101-1075902	אושרה להפקדה	85	320	235
הנורית מתחם 1	אדום	101-1256924	אושרה להפקדה	246	389	143
הנורית מתחם 6	אדום	101-1230291	אושרה להפקדה	133	618	485
פנמה 2 ו-6	כתום	101-0581850	בהפקדה	72	238	166
הנורית מתחם 2	אדום	101-1260439	אושרה להפקדה	128	491	363
הנורית מתחם 4	אדום	101-1258383	אושרה להפקדה	64	243	179

284	586	302	אושרה להפקדה	101- 1244276	אדום	הנורית מתחם 5
63	64	1	אושרה להפקדה	101- 1109701	לא לציפוף	הנטקה 3
49	50	1	אושרה להפקדה	101- 1282235	לא לציפוף	שמריהו לוי 9
40	42	2	אושרה להפקדה	101- 1152297	לא לציפוף	אנילביץ 46
1257	1257	0	בהפקדה	101- 0838490	מחוץ לתוכנית	כרמית

נספח ג' – מיפוי של מצב המתחמים הכתומים בקרית היובל מרכז ומערב.

מצורפת מפה שנשלחה לחברי העמותה מהמנהל הקהילתי.

ירוק - תוכניות מקודמות/מאושרות
סגור - תוכניות בשלבים ראשוניים
אדום - אין תוכניות מקודמות



נספח ד – פערים משמעותיים בהערכות השווי.

- לפי הדו"ח השמאי משנת 2015 הערכת שווי לדירת 140 מ"ר בתוכנית טהון מתחם 4 (244947) התבססה על מחיר מכירה למ"ר כולל מע"מ: 18,750 ש"ח. (מספר דירות 27 ושווי הדירות כולל מע"מ: 70,875,000 ש"ח כלומר הערכת שווי לדירה אחת: **2.625 מילש"ח**). בפועל, דירות אלו נמכרות כיום (עם הנחה) **במחיר של 4.2 מיליון ש"ח**, כמעט כפול. זאת בעוד מדד תשומות הבנייה עלה בתקופה זו ב-20% בלבד.
- גם בטהון מתחם 5 (329516) דירות נמכרות כיום במחיר זהה. הפער מהדו"ח השמאי קטן יותר, אך עדיין עצום (הנחת הדוח היתה ל- 19,500 ש"ח למ"ר).
- בהנטקה 78-84 (510610) שאושרה רק לפני שנתיים (4.3.2022) מוכרים כרגע בהנחת "פרי-סייל" בין 37-40 אלף ש"ח למ"ר בעוד בדו"ח השמאי לשם בחינת הכדאיות הכלכלית נקבע מחיר של 23,000 ש"ח כולל מע"מ למ"ר. בהתאם גם הוקצו זכויות הבנייה.

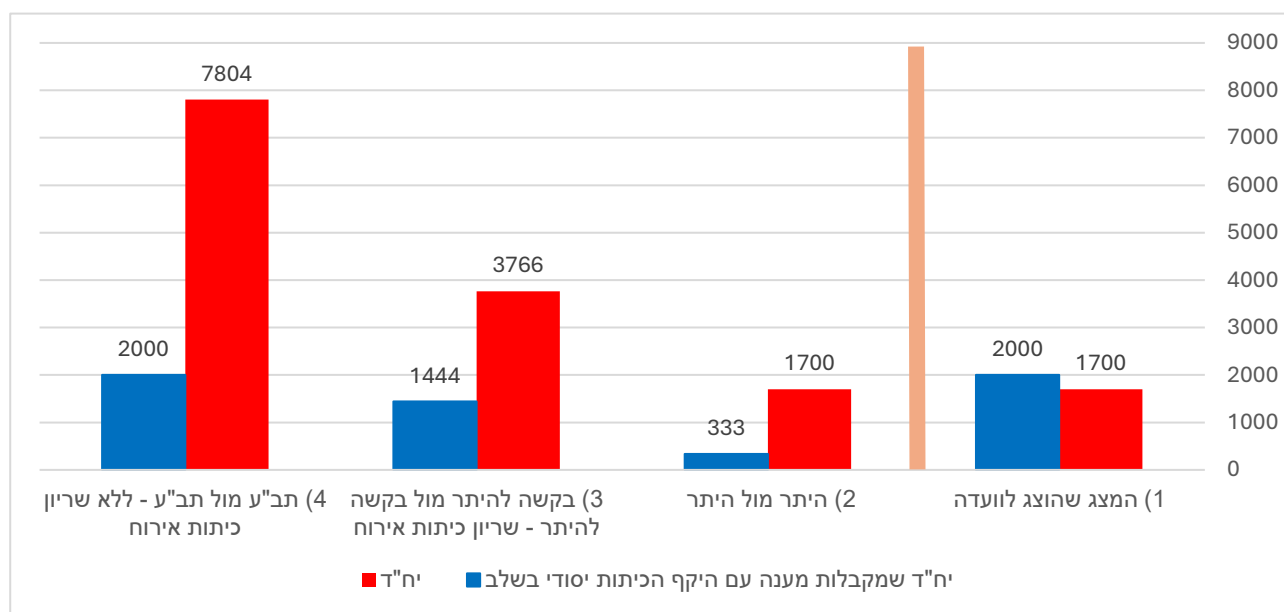
נספח ה' - גרף להמחשת פערים בין כיתות יסודי ליח"ד המתווספות למרחב.

להלן גרף הממחיש הפער בין קצב האישור של מענים לצרכי ציבור (כיתות יסודי) לעומת קצב אישור יחידות דיור.

יחידות דיור תוספתיות.

מספר יחידות דיור שמקבלות מענה לכיתות יסודי הנמצאות בשלב תכנוני מקביל בהתאם למפתח

הפרוגרמטי (18 כיתות לכל 1,000 יח"ד).



(1) **המצג שהוצג לוועדה:** חשיבות של התחדשות עירונית בלבד (למשל לא נספרו יח"ד שיתווספו

בהדסה הקטנה). אין שריון של כיתות לצורך התחדשות עירונית בבתי הספר אגרון ותל"י.

(2) **היתר מול היתר:** היתרים שנתנו בפועל לכיתות יסודי מול היתרים שניתנו בפועל ליחידות דיור תוספתיות.

(3) **בקשה להיתר מול בקשה להיתר:** בקשות להיתרים בכל האפיקים (ראו נספח א') ושריון 10 כיתות יסודי לפינוי בינוי של בית הספר אגרון.

(4) **תב"ע מול תב"ע:** כלל יחידות הדיור שמתווספות בתוכניות מאושרות לפי חישובי העותרת. כלל הכיתות שמתווספות בתב"ע מאושרת.

נספח ו' – הערות על הטבלאות – חומש 1 והיתרים בחומש 2.



יובלים גנים
 עדכון מרץ 2024
 מעלים ל-1000 יח"ד

שטחים חומים

אכלוס/היתרים - חומש 1

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	ב"ס ארגנטינה	30407/20	ב"ס על יסודי. תוס. 3 כיתות ל-9 קיימות תוס. 6 כיתות יסודי ל-12 קיימות + 2 כיתות גנ"י + ספרייה+אודיטוריום+אול"ס	3			2020/215	לקראת הפקת היתר בניה
2	ב"ס יאס"א	30435/128	תוס. 6 כיתות יסודי + 2 כיתות גנ"י + ספרייה + אול"ס	6			2003/385.4	לקראת הפקת היתר בניה
3	גוטסמלה	30435/55	תוס. 6 כיתות	9			2016/667.2	אשרה בוועדה
4	אסבסטונים	30414/125	ב"ס + אול"ס + מועדון נוער (400 מ"ר)	6			72/838.2	הופק היתר-בני-אולס 09/23
5	גנ"י אולסונגר-אליו אילן	30407/128	כיתות גנ"י 3	24			240661	נפתח תיק
6	מתחם טל חיים	30439/98	כיתות גנ"י במבנה יביל 2	3			18/403	אולס 09/23
7	מועדון נוער הנריד	30437/44	מועדון נוער	2			71/132.1	הופק היתר בניה 25/01/24
							23/279	לקראת הפקת היתר בניה
סה"כ				48	5			

אסבסטונים: לא נקבע אם ישמשו לכיתות אירוח או להשלמת חוסרים. או שלא יהיו כיתות אירוח או שאין מספיק כיתות לענות על תוספת יח"ד עד סוף החומש.

הסבת מבנים קיימים - חומש 1

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	עמל ליד דייזים	30412/146	ב"ס יסודי-בית יעקב חרדי	24				הועבר למגזר החרדי - אולס 09/23
סה"כ				24				

ארגון ותל"י – תלויים בזמינות כיתות אירוח. אגרון לבדו דורש 10 כיתות אירוח.

תכנון להיתר - חומש 2

מספר	שם פרויקט	n/ז	מענה/פונקציה	מספר כיתות ב"ס	מספר כיתות גנ"י	מספר כיתות מעון יום	מספר תיק	סטטוס
1	תל"י	30413/73	על יסודי	18				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
2	אגרון	30412/147	כיתות גנ"י + ספרייה+אול"ס גדול	4				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
3	תורה ועבודה	30343/135	ב"ס יסודי + שטחי ציבור	18				בתכנון להיתר
4	כרמית	30837/10 + 30837/8	כיתות גנ"י + ב"ס	3				בתכנון להיתר - תב"ע במקביל
5	קלנר-אולסונגר	30407/142	כיתות גנ"י	18-22				בתכנון להיתר
6	שמורק	30412/137	גנ"י + מעונות יום	5				בתכנון להיתר
			כיתות גנ"י + מעון + ב"ס	3				בתכנון להיתר
סה"כ				36	13	8		

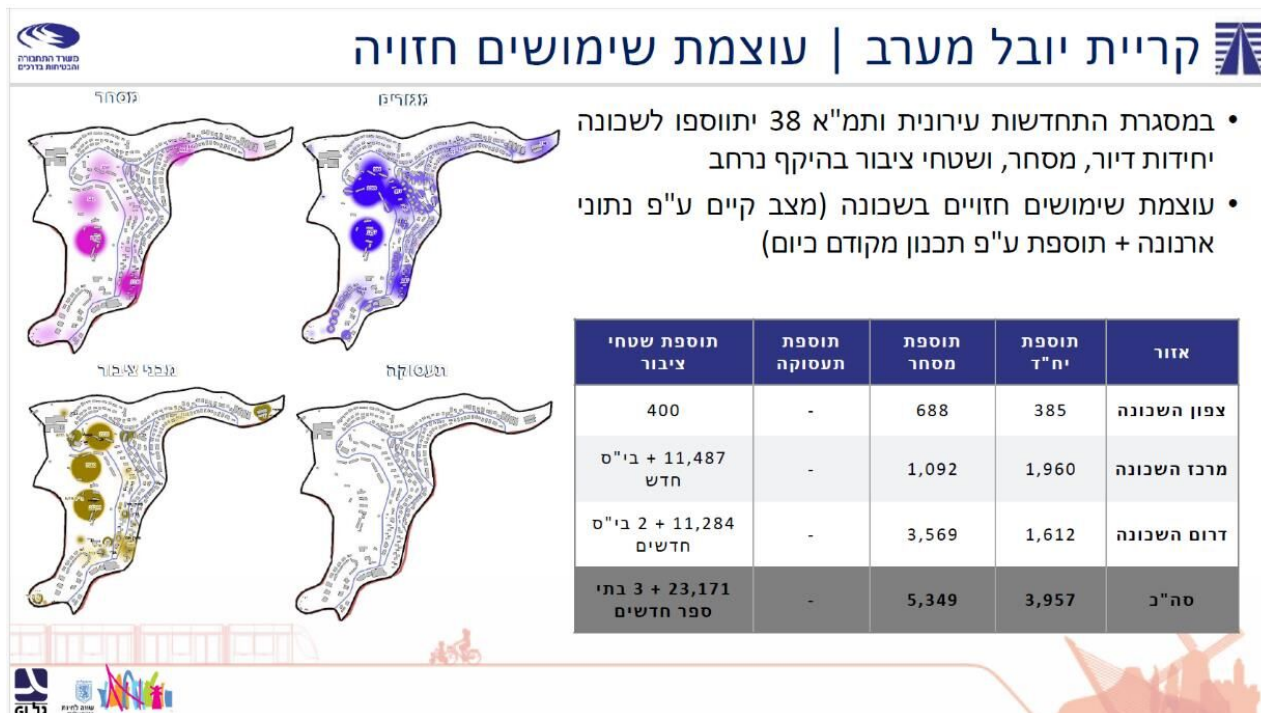
רק לאחרונה, אגף שפ"ע התנגד להקמת בית הספר בדרך כרמית.

תורה ועבודה לא נמצא בשטח תוכנית האב.

נספח ז' - פערים ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור מעבר לחינוך

שימוש	צורך מעבר ל-5 אזורי ההערכות (עמ' 11 פרוגרמה במצגת "שלד ציבורי")	איתורים למענים (עמ' 101 מבני ציבור)
בריאות	10-20 תחנות בריאות הנפש (2-4 בכל אזור) 15-30 מרפאות שכונתיות (3-6 בכל אזור)	4 מג"ר/טיפת חלב (2 בחומש 1 ו-2 בחומש 2)
תרבות וקהילה	5 מרכזים קטנים (1 בכל אזור) 10-15 מועדוני נוער (2-3 בכל אזור) 5 מרכזים לאזרח ותיק (1 בכל אזור)	5 (הדסה הקטנה, ורבורג, טהון- סינמטק בחומש 1, כרמית ובזק בחומש 2) 5 (2 בחומש 1, 3 בחומש 2) -
רווחה	2.5 מרכז קשישים מוגבלים (1 לכל שני אזורים) 2.5 מח' לשירותים חברתיים (1 לכל שני אזורים)	3 מרכז לקשיש (בחומש 1) 2 (אחד בכל חומש)
דת	20-65 בתי כנסת 10 בורות מקווה	16 (6 בחומש 1, 10 בחומש 2) לא הוצג
מרכז לקשישים תשושים	1	לא הוצג
ספורט	2 מגרשי כדורגל 4 בריכות שחייה 3 מקבצים של מגרשי טניס	לא הוצג (הציגו 2 אולמות ספורט, אחד בכל חומש)
חירום	1 תחנת משטרה בינונית 1 מגן דוד אדום (תחנה גדולה) 1 תחנת כיבוי אש גדולה	לא הוצג

נספח ח' – חוסר התאמה בין התכנון התחבורתי לתכנון העירוני



נספח ט' – עלויות צפויות להסדרת שצ"פים ומעברים.

הערות	עמוד	עלות	מעבר	אזור
האומדן הינו אומדן של עבודות פיתוח בשלב בדיקת היתכנות. האומדן אינו כולל עבודות פירוקים, תאורה, תשתיות, תקציב עבור המשך תכנון של כלל היועצים.	89	8,038,100	שביל היובל	קרית יובל
	93	3,574,700	A05	
	95	286,780	B03	
חלופה 2 עולה יותר: 1578330	96	1,375,010	H01 1 חלופה	
	98	381,550	J01	
	99	305,500	J01	
	100	332,800	J03	
	101	1,331,200	J04	
	102	3,626,480	M01	
	104	2,262,260	M02	
	108	4,386,850	P	
	114	720,300	מרקו ברוך	
לא סופק אומדן	106		N	
	118	4,498,000	C04	קריית מנחם
	120	5,992,220	D02	
	122	1,924,910	E01	
	124	2,101,450	F02	
	126	2,934,360	F03	
	128	2,447,540	G02	
	130	5,015,400	G03	
		51,535,410		סה"כ

נספח י – המלצות לשימושים סותרים בשטחים.

שטח של 2.8 דונם בתא השטח 30397/105 מופיע במצגת של מבני ציבור לפרוגרמה של חינוך, קהילה ותרבות כבר בחומש 1. אותם 2.8 דונם מופיעים במצגת שצפים קרית יובל דרום כשצ"פ בהדסה הקטנה בחומש 2.



חזרה לטבלה מרכזת

קרית יובל- הדסה הקטנה	
רחוב:	צ'ילה/ טהון / הנרייטה סאלד
גוש/חלקה:	30397/105
תב"ע/מגרש:	51771
שטח המגרש:	2,823 מ"ר
שימוש ע"פ תב"ע:	מבני ציבור
זכויות בניה:	11,411 מ"ר
בעלות:	עיריית ירושלים ופרטיים
בינוי קיים במתחם:	מגרש ריק + מבנה לשימור 1000 מ"ר
פרוגרמה:	חינוך, קהילה ותרבות, חינוך ציבורי 180 מקומות חניה במגרש 4. חומש 1
הליך דרש לתכנון:	תכנית בינוי למרחב + היתר בניה. בתכנון באחריות מבני ציבור



יובלים גנים – מיפוי שטחי ציבור

מתוך מצגת מבני ציבור, עמ' 26.

222	שצ"פ גן כס	זכות דרך	נואטמלה	30413 / 61,170	0.5	0	0.5	0.5	2024	חומש 2	השטח מגרש חניה קיים כשצ"פ סף בית תוך שלילוב נטיעות, אזורי ישיבה והצגלה להחלפת ייעוץ התנועה. בהתאם להנחיות תש"ל, שינוי ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם. כלום מוסדות גנים שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור שהושגו כחל עבר מי תח 0.8 ד' משמשים ככנסיה להנחת תח"ק ותכנון של המתב"ס 2.11 ד' משמשים כתחנה הדסה הקטנה ומעבר מרח' סולד תחנ"ק: תכנון שטח פתוח תפקודי המכל' אזורי ישיבה והצגלה, כחלק מתכנון הוליסטי במסגרת הדסה הקטנה ומתחם בוק. יש לשמור על קישוריות ונגישות לשטח גן המכל' למשקאות ריו בחור צילה לחבור חאלד כלום קיימת רחבה מרצפת, מרשאי, שכלים, מתקנים במצב תחזוקתי משתנה וספ' מומלץ תכנון מחדש של רחבת המרכז המסחרי כעונ מרכזי בשכונה תוך שמירה על זהירות במקום ושילוב שימושים לאחר ביזנת צרי' השכנה.
123	שצ"פ בהדסה הקטנה	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור	צ'ילה	105 / 30397	2.8	2.8	2.8	2.8	2024	חומש 2	כיום השטח מסופח לגינה של בית פרטי קיים. מומלץ שילוב מספרים נטיעת עצים. תיסול במלישה ובחינת ציבת אזור אתגרתה מ בהתאם להנחיות תש"ל, שינוי ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם.
100	גן המסחר	מסחר	מרכז מסחרי טהון	122 / 30413	2.4	2.4	2.4	2.4	2024	חומש 2	כלום חניה ציבורית המשמשת את מבני המסחר הסמוכים. מונמכת ממפלס הרחוב; השטח כול' במסגרת תב"ע 101-1189018 למרחב ציבורי המקודמת בראש שלוחה גן.
116	ק"ן רחוב בזכות דרך	זכות דרך	אורנואי פינת ניסן	243 / 30414	0.2	0	0.2	0.2	2024	חומש 2	מומלץ להכניס כשצ"פ סף בית. שילוב במפלס רח' מסימלה שיהווה חוליה ברצף ש מפארת שסון עד ראש השלוחה כשצ"פ הדאי. בהתאם להנחיות תש"ל, שינוי ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם.
107	מגרש חניה על זכות דרך	זכות דרך	נואטמלה	198 / 30415	1.5	1.5	1.5	1.5	2024	חומש 2	מומלץ להכניס כשצ"פ סף בית. שילוב במפלס רח' מסימלה שיהווה חוליה ברצף ש מפארת שסון עד ראש השלוחה כשצ"פ הדאי. בהתאם להנחיות תש"ל, שינוי ייעוד מוסדות דרך לשצ"פ ייקודם רק במסגרת התחלת עריכת כלל שיתוף במוקם.

מתוך המצגת "אב_ ים_ גנים - יובלים_חומרים נלווים לשיבות_23 דיון בקרה מרץ 24 שצ-פים קריית יובל דרום".



עמדת מינהל קהילתי גנים לדין ועדה מחוזית עדכון תכנית האב 18.3.24

מנהל קהילתי 'גנים' מברך על עדכון תוכנית אב יובלים גנים לפיה יוצאות אל הפועל תוכניות ההתחדשות העירונית במרחב. עם זאת, למנהל מספר הערות עליהן הוא מבקש את התייחסותה של הועדה המחוזית:

1. קיבולת מקסימלית מבחינת תחבורתית

בדיקת התכנות תחבורתית של צוות תכנית אב לתחבורה מראה שיש אפשרות לתמוך (מבחינה תחבורתית) ב 8000 יחידות דיור (ראו שקף 42 במצגת "19 דיון בקרה מרץ 24 מצגת מאוחדת עירייה"). על פי תמליל הישיבה (עמוד 54) אושרו כבר 5550 יח"ד, ועוד 7600 יח"ד בשלבי אישור שונים חלקן על סף אישור וחלקן בתחילת הדרך. מכאן שנדרשת החלטה חד משמעית של הועדה המחוזית שלא לאשר יותר מ 2450 יח"ד. בתוכן יש לתעדף למתחמים אדומים ולא לאפשר התחדשות עירונית במתחמים במצב תחזוקתי שפיר.

2. הלימה בין השלד הציבורי המוצע לאישור התוכניות

- במהלך הישיבה הוצגו חלק מהמלצות צוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי על היבטיו השונים (שצ"פ, תחבורה, מבני ציבור, חברתי).
- המדובר ברשימה חלקית (לדוגמא מסקנות שצ"פ עיר גנים וקריית מנחם לא הוצגו).
 - רשימת ההמלצות המלאה חייבת לקבל גושפנקא סטטוטורית כך שאישור תוכניות יהיה כרוך במימוש ההמלצות הנוגעות לשטח התוכנית ולסביבתו.
 - לגבי תוכניות שכבר אושרו ולא ניתן להשית את מימוש ההמלצות על יוזמי התוכנית, יש למצוא מקור תקציבי וגוף ביצוע על מנת לממשן.

נדרשת החלטה של הועדה המחוזית לאגד את כל מסקנות הפרויקטור, לתת להן תוקף סטטוטורי ולהציגן באופן שבו פיתוח מתחם מסוים יגרור באופן אוטומטי מימוש המסקנות הרלוונטיות אליו.

3. שיתוף ציבור

המלצות צוות הפרויקטור שותפו עם תושבי גנים במסגרת שתי פגישות זום (אחת על עיר גנים והשנייה על קריית מנחם). אין להמלצות אלה שום תוקף מחייב וממילא לא נמצא המנגנון שידאג להטמעתן ומימושן בתוכניות ההתחדשות העירונית.

למרות העבודה המסורה של צוות הפרויקטור בשיתוף עם המנהלים הקהילתיים, אין תחליף להיכרות התושבים עם המרחב בו הם חיים. על מנת לייצר את המרחב הציבורי המיטבי 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. לבסוף, יש לפרסם כמסמך מחייב ולאשר תוכניות שתואמות.

כל עוד לא נעשה עדכון כנדרש, על ועדת המשנה לאשר אך ורק תוכניות התואמות את המדיניות, קרי תכנית האב הקיימת, כלשונה!

4. קיבולת מקסימלית לכל אזור

כפי שצוות תכנית אב לתחבורה הגדיר מספר יחידות דיור מקסימלי בהן ניתן לתמוך מהבחינה התחבורתית למרחב כולו, על הועדה המחוזית להגדיר מספר יחידות דיור מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב (עיר גנים, קריית מנחם, קריית יובל מרכז וכו') ולתעדף את התוכניות המאושרות על פי מצב התחזוקתי (מתחמים אדומים).

לדוגמא במתחם קוסטה ריקה הנורית – אושרה תכנית קוסטה ריקה 25-37, מתחם כתום, בשעה שתוכנית הנורית טרם מומשה ומימושה יערים קשיים על תפקוד המתחם כולו מהבחינה התחבורתית, שצ"פ לנפש וכו'.

5. נפשות במשק בית

חישוב צרכי הציבור (גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר וכו') בוצע על פי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד. על פי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד. אין סיבה להניח שהרכב האוכלוסייה ישתנה באופן שיסביר את השימוש ב 2.8 נפשות ליח"ד במקום ב 3.4. לנושא השפעה עצומה על היכולת לתמוך מבחינת מבני ציבור בהתחדשות העירונית כולל זו שכבר אושרה. על הועדה המחוזית לשנות את המפתח מספר הנפשות ליחידת דיור ל 3.4 ולעדכן את דרישות מבני הציבור והמענה להם בהתאם.

09/05/2024

התייחסות מינהל ק יובלים להמלצות מינהל תכנון בעקבות עבודת הפרויקטור לתכנית אב יובלים-גנים

שלום רב,

בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בועדה המחוזית בנושא תכנית אב יובלים-גנים. בדיון הוצגו תוצרים של צוות הפרויקטור במגוון תחומים וניתנו לציבור 30 ימים לצורך מתן המתייחסות. לאחר העלאה של חומרים נוספים לאתר מינהל התכנון, ניתנו 30 ימים נוספים, כלומר עד לתאריך 9.5.24.

במסמך זה נפרט את התייחסות המינהל הקהילתי יובלים לתוצרים אשר הוצגו בדיון זה, וכן לתוצרים מסכמים שהוצגו בפגישות מקדימות שבוצעו טרם הדיון בראשות מתכנן העיר ירושלים, רועי לביא (למרות שהתהליך עדיין לא תם בקרית יובל מרכז).

ההתייחסות תכלול:

- ריכוז הערות מרכזיות
- התייחסות כללית.
- התייחסות כללית לתחומים שנסקרו במצגת ובעבודת הפרויקטור.

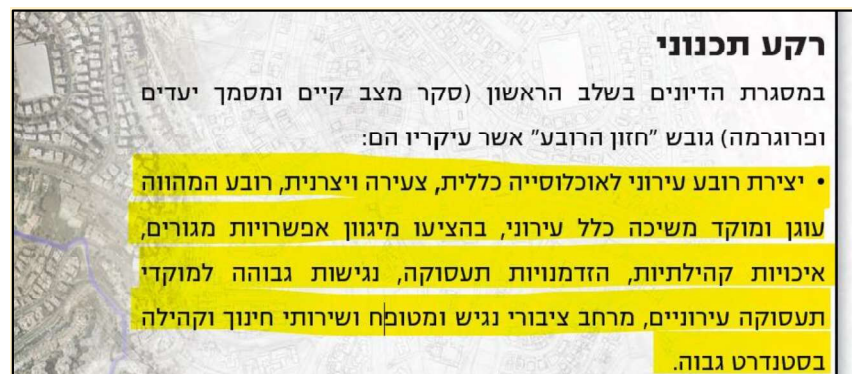
ריכוז הערות מרכזיות

1. העמסה על השלד הציבורי במרחב - מהעבודה שנעשתה עד כה אנו לא משוכנעים כי ניתן מענה עיתי מספק עבור השלד הציבורי בתמיכה בהיקף יח"ד העתידיים בשכונה-
 - 1.1. חלק ממרכיבי השלד הציבורי כלל לא נסקרו:
 - 1.1.1. מבני תרבות, קהילה, פנאי וספורט.
 - 1.1.2. מבני דת
 - 1.1.3. מסחר ותעסוקה
 - 1.2. נושאים אשר נסקרו ונראה כי עלולה להיווצר לגביהן בעיית נשיאה:
 - 1.2.1. תחבורה- כושר נשיאה של הרק"ל ושל הכבישים- צתא"ל הציגו בסקירתם מגבלה של 8,000 יח"ד מבחינת כושר נשיאה. תוספת של יח"ד מעבר לכך תגרום לכך שרמת השירות של הרק"ל תרד ולא תהיה מספקת.
 - 1.2.2. בתי ספר- נראה שבעתיד ייווצר מחסור עיתי בכיתות לימוד.
 - 1.2.3. שטחים ציבוריים פתוחים (ראו נספח "בחינת שצ"פים קרית יובל דרום")- יפורט בהמשך. במצב המוצע, רמת החיים של התושבים תפגע.
2. המסקנה הנובעת מכלל האילוצים היא שהשלד הציבורי כבר מגיע לסף העליון של כושר הנשיאה. ישנם מתחמים אשר טרם התחילו בהן תהליכים של קידום התחדשות עירונית והן עלולים לא להתחדש בעקבות תיעדוף שגוי של מתחמים כחולים ואחרים. בגלל שהמרחב כבר נמצא ברף העליון של כושר הנשיאה יש לעצור הפקדת תב"עות חדשות, לרבות מתחמים על ציר הרק"ל.
 - 2.1. תיעדוף מתחמים להוספת יח"ד במרחב - לתת עדיפות למתחמים שצריכים התחדשות עירונית- כתומים ואדומים.

התייחסות כללית

3. **נתוני מוצא ומספר יח"ד.** מספר יח"ד העתידי מהווה הנחת עבודה מרכזית לכלל ההמלצות.
- 3.1. נתון זה שונה בין חלק מהיועצים.
- 3.2. נדרשת הצגת הנתונים עליהם העבודה מבוססת בפתיחת המצגת.
4. **נדרש חזון** מנחה לשכונה המתחדשת שלאורו מוצעות ההמלצות. אנו מציעים את הפיסקה הבאה כחזון:
- "קרית היובל עוברת התחדשות עירונית עצומה. בעשרים השנים הקרובות יתווספו x יחידות דיור. מטרת העבודה הזו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על מצב השלד הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה איכותית, שבה לצד שירותים בסיסיים 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."

אפשר להתבסס על החזון הכתוב בתכנית האב יובלים-גנים.



מתוך - תכנית אב יובלים-גנים

5. חלוקת קרית היובל ל-3 תת שכונות (דרום, מרכז ומערב) - הקלה על תהליך התכנון של הצוות, אך מאידך חסרה את **ההסתכלות הכוללת**: ישנם שירותים המשרתים את כלל השכונה (בתי ספר, מרפאות, שלוחות המינהל הקהילתי, תנועות נוער, מרכז מסחרי, פארקים, מגרשי ספורט, סניף הדואר, שירותי הרווחה). ספציפית ולדוגמה, באזור קרית היובל דרום נמצא המרכז המסחרי (לפי חלוקת העיריה), אבל הוא נמצא גם בגבול עם קרית היובל מרכז ונותן שירותים גם לקרית היובל מערב ואף לתושבי השכונות רמת דניה ורמת שרת. מאחר שמדובר בשירותים המשמשים את כלל השכונה, יש לשים לב:
- 5.1. לקישוריות בין חלקי השכונה
- 5.2. לנפחי שירות/צריכה/מסחר בהסתכלות על כלל אזורי השכונה.
- 5.3. לא להעמיס עוד יחידות דיור במתחמים שנראים לכאורה עצמאיים – כגון פלורנטין, אנילביץ, הנטקה ועוד מאחר שכל קרית היובל הינה רקמה אחת. יש שירותים כאמור, שנותנים מענה לכלל המרחב והעמסת יתר בנקודות קצה עלולה להגדיש את הסאה מבחינת השירות של משאב כלל שכונתי (לשכת רווחה לדוגמה).

6. שיתוף ציבור והנגשת המידע

6.1. הצגת המלצות סופיות בפני התושבים- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 13 "הצגת המלצות סופיות לפרורמים האורבניים")- חלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים

לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית.

- 6.1.1. התוצרים אשר לא הוצגו כלל- שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור.
- 6.1.2. התוצרים אשר הוצגו בצורה חלקית- מסחר ותעסוקה.
- 6.1.3. התוצרים אשר הוצגו- תנועה.
- 6.2. משוב מהציבור- העבודה בוצעה ע"י צוות יועצים. חלק מהמידע נשאב מתושבים וחלק מהיועצים אף היה בשיח עם תושבים. דרכי איסוף המידע מתושבים היו מגוונות: סקרים, סיורים בשטח, מפגשים עם פרורמי תושבים יעודיים. חלק מתהליכי העבודה לא הושלמו וחלק כלל לא התחילו.

"הצגת המלצות סופיות לפרורמים האורבניים" (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 13- "מפת סטטוס פרויקטים מונגשת לתושבים")- **נדרש להשלמת התיקוף - לשותף את התושבים (הפורום האורבני של השכונה) את ההמלצות במייל ו/או במפגש. זאת על מנת להשלים את התהליך, לקבל משוב, לדייק את התוכניות, לתאם ציפיות.**

7. יישום ההמלצות

7.1. ריכוז המלצות לעתיד

7.1.1. נדרש לרכז את ההמלצות הרבות המפוזרות לאורך המצגת ולהציג כלי ותהליך ליישומן. אפשר לשקול לרכז את ההמלצות בטבלה- לצד תוכנית כיצד ימומשו, באחריות מי ואיך. לדוגמה:

מספר	תחום	ההמלצה	אחריות	מי מבקר מימוש	עיתוי נקודת הבקרה הבאה	סטטוס
	שצ"פ	הסדרת גינת ..				
	תנועה	פתיחת כביש...				
	מבני ציבור	בניית מועדון..				

7.1.2. אנו מציעים לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם שכבות שונות של ההמלצות שניתנו (הממשק יהיה מקושר לטבלת ההמלצות), המציג את כלל ההמלצות במרחב בצורה ויזואלית.

7.2. **איוש תפקיד פרויקטור תכנוני** או הקצאת עובד מקצועי מטעם אגף תכנון עיר. מחזקים את ההמלצה שניתנה (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 6). אנו סבורים שהפרויקטור צריך להיות בא כוחו של מהנדס העיר לטובת מימוש ההמלצות.

7.3. **איוש תפקיד פרויקטור תפעולי**- לטווח הזמן המידי שימשך שנים רבות יש למנות פרויקטור שינהל את הבניה בעיקר השלכות על המרחב הציבורי (כגון מניעת חסימת מעברים, נושא שאנו חווים בסביבות רחוב-טהון-רבינוביץ) ואם כן, אז למינימום הזמן

הנדרש. הפרויקטור התפעולי יהיה גורם אשר נמצא בקשר מול הקבלנים הפועלים בשכונה, עם תושבי השכונה ועם הגורמים התפעוליים בעירייה.

התייחסות כללית לתחומים שנסקרו במצגת ובעבודת הפרויקטור

בנייה למגורים

8. בניה מרקמית

- 8.1. **באזורי פנים השכונה, אזורים עם צפיפות בינונית קיימת (מתחמים כתומים בתכנית האב) - במתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית (ביניים נמוכים), יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי, ולאפשר בניה מרקמית. על פי המצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 1, כאשר מפרשים את סעיף 1, נראה שההמלצה היא לבינוי של מגדלים לטובת הפרשות מבונות ושצ"פ סף בית. אנו חושבים שמלבד מגדלים המאפשרים הפרשות משמעותיות, הרי שבאזורי פנים השכונה, **בניה מרקמית מתאימה יותר** על אף שהיא תייצר פחות הפרשות מבונות ושטחי שצ"פ.**
- 8.2. **על צירי רק"ל, באזורים עם צפיפות נמוכה קיימת (מדיניות רק"ל, כחולים בתכנית האב) - לא לאפשר קידום של תוכניות עם מכפילים גבוהים על צירי הרק"ל (כמו התכנית המקודמות על רחוב הנטקה על מגרש של 0.5 דונם ומציעים מכפיל של +50), בדומה לסעיף 6.2. יש לאחד מגרשים לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית בצידו המערבי של רחוב הנטקה. בצידו המזרחי, יש לשמר את הבניה הנמוכה ואת אופיים של בתי ראשית השכונה.**
9. **ראיה מתחמית - בדומה לסעיף 2 (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10), אנו חושבים שבאזורים עם צפיפות נמוכה (ובינונית) איחוד מגרשים קטנים לגודל מספק הוא רצוי ונכון.**
 - 9.1. **סיבות לקיום תפיסה של ראיה מרחבית**
 - 9.1.1. איחוד חניונים וניצול נכון של תת הקרקע
 - 9.1.2. יצירת שצ"פים ומעברים נוספים בתחומי התוכנית
 - 9.1.3. שטחים לצרכי ציבור
10. **כושר נשיאה - לשכונת קרית היוכל יש כושר נשיאה מסוים. אנו רוצים לחזק את הכתוב בסעיף מספר 5 ולומר כי לא צריך לאפשר אישור תוכניות אשר לא נדרשות להתחדשות עירונית (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיף 5). לשכונה, כלכל שכונה, יש כושר נשיאה מוגבל שנובע מגדלי השצ"פים, תחבורה ציבורית, מבני ציבור ועוד. מתוך דאגה לכך שהשלד הציבורי לא יוכל לשאת את היקפי יחידות הדיור העתידיים, ועל כן:**
 - 10.1. **יש לתעדף אישורי תוכניות והיתרי בנייה בסדר כזה שיתן קדימות למתחמים בהן יש בניינים מסוככים להיפגעות ברעידות אדמה.**
 - 10.2. **להימנע משינוי יעודי קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור למגורים.**

פרוגרמה לצרכי ציבור

11. שירותי ציבור כללים- נדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים השונים של: בריאות, תרבות וקהילה, רווחה, דת, רווחה, ספורט וחירום (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 11)
12. מבני תרבות
 - 12.1. פרוגרמה לצרכי תרבות -חברת הבת של העירייה- עדן ביצעה לפני מספר שנים עבודה מעמיקה בקרית היובל והגישה את המלצותיה "תכנית אב לתשתיות תרבות" בנובמבר 2022, **נבקש לאמץ את מסקנותיה.**
 - 12.2. בקרית היובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) **אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה, תרבות ופנאי.**
 - 12.3. מתחם טיילור- יש לשמר כמקום **למוסד חברה ותרבות וספורט. יש בו אודיטוריום שיש לשמר. בריכה, מתחם ספורט.** אין צורך לתכנן שם בית ספר נוסף, יש לעדכן את המצגת בהמשך להמלצות העדכניות של אגף התכנון.
 - 12.4. מתחם ורבורג - התכנית נמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות. מבקשים כאן מרכז לאומנויות עם חללים קטנים.
13. בתי ספר- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 10 סעיפים 3 ו-4)
 - 13.1. אנו סבורים שבקרית היובל צריכים להיות גם בתי ספר על יסודיים (**כפי שכתוב בסעיף 4**).
 - 13.1.1. אנו סבורים שיש מקום לקיום **בית ספר על יסודי טכנולוגי ("מקצועי")** בשכונה ובעיר בכלל. בית ספר שילמד ויכשיר למקצועות המחשב על ענפיהן המרובים (גרפיקה, עיבוד תמונה, רובוטיקה, כריית מידע וכו.).
 - 13.1.2. אנו סבורים שיש מקום שלצד מוסדות תרבות יהיו **בית ספר על יסודי בתחום האומנות.**
 - 13.2. בתי ספר כאלה יהיו כמובן על-איזורים, אבל יתנו מענה גם ובפרט לתושבי המרחב.
14. שכבת ספורט
 - 14.1. לא קיימת כלל התייחסות לנושא חיזוק, שיפור, הוספת מתקני ספורט במרחב יובלים.
 - 14.2. **נדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב** לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחייה.
15. בתי כנסת
 - 15.1. **נדרש מיפוי בתי הכנסת** הקיימים, כפי שבוצע מיפוי לסוגי מוסדות ציבור אחרים. נכון להיום אין מיפוי מסודר לנושא בתי הכנסת, מיקומם, גודלם, גודל הקהילה שהם משרתים וכו'.
 - 15.2. נדרשת המלצה על הטיפול באלה הקיימים שרובם צמודי קרקע – האם ישארו כאלה בעידן המגדלים.
 - 15.3. נדרש להתייחס לתהליך פינוי בינוי של בתי כנסת, כפי שלדוגמה נדרש במתחם הכולל את בית הספר תל"י.
16. מועדוני נוער ותנועות נוער
 - 16.1. תנועת נוער זקוקה לקשר מידי עם שטחים פתוחים.
 - 16.2. תנועת נוער צריכה להיות נגישה לילדים ולנוער שמגיעים אליה מרחבי השכונה.

16.3. המושג "מועדון נוער" הוא מושג שדורש חידוד - מה אופיו. המינהל הקהילתי עובד בימים אלה על איפיון ופריסת מבני הנוער. נרצה להציג את הנושא לאגף התכנון ולמינהל תרבות בעירייה על מנת לקדמו.

17. גיל שלישי ורביעי

17.1. נדרשת התייחסות לנושא, מבקשים לראות פרוגרמה של המועדונים עם פיזורם במרחב.

17.2. המינהל הקהילתי מתכוון לקדם מהלך של איפיון הצרכים למרכזי גיל שלישי ורביעי.

המינהל הקהילתי מתכוון לגבש חזון ומדיניות למועדוני גיל שלישי ורביעי כולל פריסה.

בעתיד, נרצה להציג את הנושא לאגף התכנון ולמינהל תרבות בעירייה.

18. רווחה

18.1. נדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים-גנים.

19. מרפאות

19.1. נדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים-גנים.

שטחים פתוחים (קיים נספח בנוסף)

20. הנחת עבודה לחישוב שטחי שצ"פ סף בית

20.1. סוגי שטחים פתוחים-המדריך להקצאת שטחים של מינהל התכנון קובע כי המינימום של

שצ"פ סף בית הוא 3 מ"ר ורצוי 2 מ"ר נוספים של שימוש עירוני.

20.2. יחס תשתית קשיחה לתשתית ירוקה-במדריך להקצאת שטחים של מינהל התכנון נקבע כי

לפחות 80% מסך שטחי המרחב הציבורי הפתוח ביישוב יהיו מסוג תשתית ירוקה. בנוסף

לחישוב הבסיסי של שצ"פ לנפש נבקש לראות מה תמהיל התשתית ירוקה לעומת

הקשיחה.

20.3. רוחב מדרכות כשצ"פ סף בית- הגדרת רוחב מדרכות של מעל 4 מטר כשצ"פ סף בית

בניגוד לכתוב במדריך" רוחב המדרכה מעל ל 7- מ' ברוטו, יסומן רק השטח הנוסף מעבר ל

7- מ' רוחב, שפנוי משימושים אחרים" (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "דרך

לסוגיה וזכות דרך (מדרכות מעל 4 מטר")

20.4. שיפועים מתונים- (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקחו בחשבון כל השטחים

בשיפועים מתונים" נבקש לדעת האם שטחים מדרוניים ותלולים נלקחו בחשבון (כגון

השטחים המדרוניים בואדי היובל אשר סמוכים לבית הספר בויאר)

20.5. אופן חישוב נגישות השצ"פים- חישוב זמני הגעה אל השצ"פים ברגל לקח בחשבון

שימוש במצריניים (מעברים מכניים) אשר נועדים לתת מענה עתידי נגיש בטופוגרפיה

תלולה. (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקח בחשבון שימוש באמצעים

ורטיקליים") בעקבות כך שאין שום התייחסות לנושא האם המצריניים יהיו פעילים בשבת,

לא ניתן להניח שהם יפעלו בשבת ולכן הכללתם בחישוב מטעה ולא נכונה. מבקשים

לערוך את חישובי השצ"פ ללא שימוש במעברים המכניים או לחלופין, לייצר מדיניות

מבעוד מועד לגבי הפעלתן של המעברים המכניים לאורך כל ימות השבוע.

- 20.6. התקן 3 מ"ר לנפש מחלק את מספר התושבים שגרים באזור מסויים חלקי גודל השצ"פ. במקרה של קרית היובל, יש לפחות שני שצ"פים ענקיים בהם עושים שימוש תושבים משכונות אחרות:
- 20.6.1. **עמק היובל** משרת מלבד קרית היובל מרכז ודרום גם את השכונות בית וגן, רמת דניה, רמת שרת ועוד. יש לקחת בחשבון את כלל צרכני הפארק ואת העומס הנוצר עליו הנובע מהיקף השימוש בו. כאשר המכנה בשבר גדל היחס הכולל יורד נמוך יותר מ 3 מ"ר לאדם.
- 20.6.2. **פארק האסבסטונים** משמש הן את קרית היובל והן את גנים.
- 20.7. גודל השטח הנכלל - (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 17 "נלקחו בחשבון תאי שטח בגודל 0.1 דונם ומעלה" **בניגוד לכתוב במדריך** המגדיר את גודל השטח אותו יש לכלול בשכלול-"תא השטח הקטן ביותר לא יפחת מ 0.5 דונם לתשתית ירוקה ו- 0.3 דונם לתשתית קשיחה."
- 20.8. על מנת לעמוד במינימום 3 מ"ר נלקחו בחשבון שטחים לא קיימים והדורשים פיתוח לא פשוט (צלע הר, שדרה). יש להציג תוכנית עבודה להקמת שטחים פותחים אלה וקישורם למתחמי המגורים.
- 20.9. נראה שהחישוב של שצ"פ לנפש מבוצע לפי 100% מימוש, **בפועל ככל הנראה מימוש השצ"פים יהיה משמעותית נמוך ממה שחושב.**
- 20.10. שדירה ברחוב גואטמלה-(מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 21) בשקף 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 של 20-16.5 מטר. הצעה זו אינה נשמעת כהצעה ישימה.
- 20.11. שדירה על הנטקה-(מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 23)- בשקף מוצע יצירת מדרכה רחבה על ציר הנטקה בשילוב גינות כיס לאורך השדירה. לכאורה, השדירה וגינות הכיס יכולים לייצר 7 דונם בחומש השלישי. אנו סבורים כי התוכניות המקודמות היום לאורך הנטקה על מגרשים קטנים ימנעו את ישימות הצעה זו, כל תוכנית כזו תמנע תוכניות אחרות אשר יכולות להיות מבוצעות על גבי שטח משמעותי המאפשר יצירת הפרשות משמעותיות בהתאם. בנוסף כמו שעלה בסעיף 18.3, מדרכות של 3.5 אינן אמורות להיספר כשצ"פ. **כמו שנאמר בסעיף 7, אין לאשר תוכניות לאורך הנטקה המקודמות על מגרשים קטנים.**
21. "נספח בחינת שצ"פים -קריית יובל דרום" מצורף עם מסמך זה- המסמך בוחן את השצ"פים המוצעים בקרית היובל דרום כחלק מההמלצות של צוות היועצים. ניתן לראות כי חלק גדול מהשצ"פים המוצעים אינם ישימים. על פי הבחינה שערכנו לגבי הוספת שצ"פים ביעודי דרך אחרים, במקום 21.6 דונם המוצעים, ניתן לייצר בין 7-10 דונם של שצ"פ בקרית היובל דרום.
22. **נבקש להציג מחדש את הנתונים והתוצאות עבור כל שכונה באופן שלוקח בחשבון את הערות שהובאו בסעיף 18 וסעיף 19 הכולל נספח.**

תחבורה

23. ההמלצות העקרוניות והפרטניות טובות.
24. קיבולת קו אדום- ניתן לראות כי הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד (מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 42). המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. **אנו סבורים שצריך לבחון את הפתרונות התחבורתיים מראש ולפני שמאשרים תוכניות נוספות במרחב.**
25. הרחבת זכות הדרך/מדרכות/יצירת שבילים ע"י הפקעה- **נדרשת התייחסות להיתכנות ההפקעות.**
26. נדרש לפתח שבילים וקישוריות, נדרש לפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט ולדוגמה (השרטוטים מועטים וקטנים ונדרשת טבלה למעקב אחר השבילים / מעברים):
- 26.1. שבילי רוחב מגב ההר (איזור ציר הרכסים)
- 26.1.1. מערבה לכיוון אולסוונגר לכרמית ומכרמית לעין כרם.
- 26.1.2. מערבה לכיוון וואדי האזבסטונים.
- 26.1.3. מזרחה לכיוון וואדי היובל.
- 26.1.4. מזרחה לרחוב גולומב וממנו לפארק דניה.
- 26.1.5. מדרום השכונה שטרן לפארק שטרן.
- 26.1.6. מצפון השכונה שמריהו לוין ואפשטיין ליער ירושלים ולוואדי עין כרם.
- 26.2. מעבר חציה בטהון- לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'.

מסחר ותעסוקה

27. התכנית לא הוצגה כחלק מההמלצות בדיון שנערך בתאריך 18.3.24 בועדה המחוזית.
28. המלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור.

בברכה,

שי זהבי
מתכנן אורבני יובלים

ישי כהן
יו"ר הפורום האורבני קרית היובל

אסף שפנייר
יו"ר ועדה פיזית יובלים