

תאריך: 31.7.24

לכבוד,

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1030428

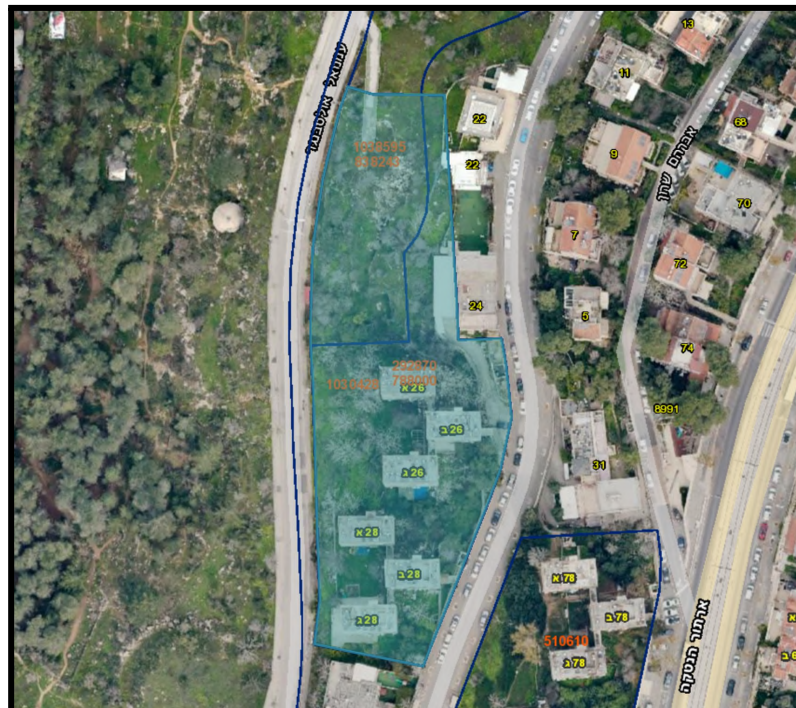
התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28 קרית יובל

רקע:

תכנית התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28 בשכונת קרית יובל.

שטח התכנית הוא 6.8 דונם ומיקומו נמצא בין רחוב ברזיל לרחוב עמנואל אולסוונגר. התכנית מציעה פינוי והריסה של שישה מבני מגורים הכוללים 78 יח"ד ובניה חדשה של שני מבני מגורים חדשים בחלקה הדרומי של התכנית, שצ"פ המשמש מעבר הולכי רגל בין שני הרחובות ומגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הצפוני.

מבני המגורים יתנשאו לגובה מירבי של 28 קומות מעל רחבת הכניסה מרחוב ברזיל. לבניינים אלו 5 קומות תחתונות מרחבת הכניסה הפונות לרחוב עמנואל אולסוונגר. התכנית מציעה 293 יח"ד סה"כ.



תוכניות נוספות המקודמות באזור

התכנית מבקשת לבנות 293 יח"ד (+215 יח"ד). תכנית זו מצטרפת לתכניות הסמוכות:

- תוכנית 101-0678920-פינוי בינוי ברזיל 12-4-600 יח"ד (+447)
- תוכנית 101-0764878-פינוי בינוי ברזיל 14-116 יח"ד (+86)
- תוכנית 101-0829440 פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111-115, ירושלים - 1200 יח"ד (+880)
- תוכנית 101-0468355 התחדשות עירונית ברחוב אריה קלנר - 417 יח"ד (+300)
- תוכנית 101-0946152 פינוי בינוי ברחוב מאיר אבנר 18-2 - 450 יח"ד (+324)
- תוכנית 101-0838490 מתחם כרמית - 1000 יח"ד (+1000)
- תכנית 101-0510610 התחדשות עירונית ברחוב הנטקה 78,80,82,84, ירושלים. 425 יח"ד (+287)

סך של יותר מ-4,000 יח"ד, תוספת של 3,252 יח"ד למצב הקיים.

התייחסות תכנית האב

נבקש לציין שמדובר בתוכנית עם עוצמת בינוי גבוהה, במתחם 06 (הנטקה ומטה) שמתוכנן בו היקף בינוי עצום בתוכנית זו ובאחרות (תוספת של 3,252 יח"ד), בטופוגרפיה מורכבת ותלולה. החלטת הוועדה המחוזית מיום 13.7.2021 קבעה מספר עקרונות שיש ליישם עבור המתחם כמו תכנון בראיה מתחמית של היבטי התנועה, הצפיפות וצרכי הציבור.

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

מתוך החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 13.7.21

החלטת הוועדה קובעת טיפולוגית בניה נמוכה ומתונה יותר אך לא הגדירה מה הוא בינוי מתון.

בינוי

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

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

מתוך החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 13.7.21

החלטת הוועדה נותרה עמומה לגבי הצפיפות הראויה, לכן לא ניתן לגזור ממנה הנחיות אופרטיביות להיקף הציפוף.

צפיפות

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

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

מתוך החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 13.7.21

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. נפח ואופי הבינוי

1.1. ריבוי יח"ד בתכנית

התכנית מוסיפה לשכונת קרית היובל היקף משמעותי של יח"ד בצפיפות גבוהה, שכונת קרית היובל היא המובילה בירושלים מבחינת היקפי הבינוי הצפויים בה. אנו חוששים כי השכונה לא תהווה שכונה איכותית למגורים בעקבות היקפי הציפוף הגבוהים הצפויים בה. בשכונה כבר היום יש מחסור בשטחי ציבור ונראה שלא ניתן מענה מספק עבור שטחים פתוחים בעתיד. נבקש לבחון הפחתה של היקף יח"ד בתכנית על מנת להפחית את העומס שאנו צופים במרחב בעתיד הקרוב.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות עירונית בהתאם לתוכנית אב	צפיפות נטו גבוהה, חריגה מגובה ומתצורת הבינוי שנקבעה בתוכנית אב.	ל"ר
כלכלת היישוב/הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	תוספת שטחי ציבור	עומס יח"ד על שכונה הסובלת כיום ממחסור בשטחי ציבור, ללא מענה פרוגרמטי מספק.

מתוך חוות דעת מהנדס העיר

1.2. גובה הבינוי

המתחם מוגדר בתכנית האב כמתחם "כתום", תכנית האב הגדירה בתחילתה כי לא תותר בניה של יותר מ-12 קומות במגרשים במתחם זה. אמנם בהחלטה על עדכון תכנית האב מתאריך 13.7.21 הועדה המחוזית ביטלה את הגבלת הבניה בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשות ציבור מבונות, אך הועדה לא קבעה מה נחשב לשיפור משמעותי או מה היקף הבניה שניתן להגיע אליו בעקבות זאת. מבקשים הבהרות לגבי המינוח "שיפור משמעותי" בכדי ליצור קריטריונים אחידים לאישור תכניות אשר גובהם עולה על 12 קומות.

שיכונים בע"י 2-5 קומות.	בנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צירים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל.
	יתאפשרו תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (%) בניה, מס' קומות, תכסית) חייב להשאר ללא תוספת בכל מגרש.
שיכונים בע"י 2-5 קומות.	בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו.
	תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.

מתוך תכנית האב יובלים-גנים

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

מתוך החלטות הוועדה המחוזית מספר 2021014 שהתקיימה בתאריך 13.7.21

אנו סבורים כי יש לבחון הפחתה של גובה הבינוי בתכנית של ברזיל 26-28.

1.3. סעיף של תוספת של יח"ד - התכנית מוסיפה 215 יח"ד לאזור רווי בהתחדשות

עירונית שצפוי לגדול משמעותית. אנו סבורים כי לא צריך לאפשר תוספת של

10% כפי שכתוב בסעיף מספר 4.1.2. סעיף א' 3. תוספת כזו היא לא קטנה

ועומדת על כ-30 דירות.

תכנית מס': 101-1030428 - שם התכנית: התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28 קרית יובל, ירושלים	
4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. מסחר	
ג. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש גני ילדים ובית כנסת.	
4.1.2 הוראות	
אדריכלות	א
1. להלן רכיבי התכנון המחייבים בנספח הבינוי:	
קווי הבנין, גובה בניה מירבי, מס' בניינים/כניסות מינימלי.	
2. 20% מסה"כ יחידות הדיר המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיר קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.	
3. תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד המוצעות בתכנית וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.	

מתוך הוראות התכנית

1.4. נושא הדיוריות בתכנית

התכנית כוללת "דיוריות", מעין יחידות דיר שיכולות לשמש משק בית נפרד. על פי הוראות התכנית,

התכנית יכולה לכלול כ-20% דיוריות מסך יח"ד שבתכנית. כלומר כ-58 יחידות דיר נוספות.

- 1.4.1 מכיוון שהדירורית אינה נחשבת כיח"ד בפני עצמה, היא לא מקבלת תקן חניה אלא נכללת בתקן החניה של הדירות הגדולות (1.33 לכל יח"ד). נוצר מצב שתקן החניה הוא פחות מ-1:1 במידה ומחשיבים את הדירוריות כיח"ד. סביר להניח שאחוז מסוים מחזיק גם רכב שני ושלישי. היום אנו עדים בשכונה למצוקת חניה שהולכת וגוברת, נשאלת השאלה, היכן התושבים יכולים להחנות את רכבם במצב כזה. מבקשים לתת על כך את הדעת ולצמצם/לבטל את יח"ד הנוספות הנקראות דירוריות.
- 1.4.2 נושא הדירוריות עלול להעמיס על השלד הציבורי במרחב כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות. לדוגמה במידה וזוג+1 מתגוררים בדירורית שמוצמדת ליח"ד עם 3 נפשות, יכול להיווצר מצב של 6 נפשות ואפילו יותר למשק בית. נבקש לבחון את הנושא.

1.9 הגדרות בתכנית	
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.	
מונח	הגדרת מונח
דירורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדירור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדירורית לא יעלה על 50-25 מ"ר שטח מירבי. 2. הדירורית תתבסס על תשתית יחידת הדירור. 3. הדירורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדירור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

19. תותר הכללת דירורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדירור בתכנית. הדירורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדירור. השטח הכולל של הדירורית ושל יחידת הדירור העיקרית לא יפחת מ-115 מ"ר.

מתוך הוראות התכנית סעיף 1.9 ו- 4.1

1.5 בניה ירוקה -

התכנית מציעה תקן בניה ירוקה למגורים בלבד ברמה של 3 כוכבים, מינהל קהילתי יובלים מברך על הכנסה של התקן בצורה רחבה לתוכניות של התחדשות עירונית במרחב.

נבקש לבחון עליה לתקן של 4 כוכבים עבור מגורים כפי שכבר ניתן למצוא בפרויקטים של התחדשות עירונית וחיוב של התקן ברמה של 2/3 כוכבים למבני הציבור בהתאם לגודלם ויעודם.

6.7	בניה ירוקה
	1. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים.

מתוך - הוראות התכנית

1.6. גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה - מלבד חיוב התקן של בניה ירוקה נבקש לבחון הוספה של

גגות ירוקים נוספים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים או תשתית לגגות ירוקים.

1.7. תחזוקת מבנים על פי תקן-

נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.

1.8. קירות גובלים - נבקש שסעיף מספר 20 יהיה בכפוף להנחיות אגף אדריכל העיר

בעיריית ירושלים כדי למנוע מפגע ויזואלי.

19. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-115 מ"ר.
20. <u>יותר קירות גובלים על רחוב ברזיל</u> . קירות אלה ישמשו כתחליף לגדרות מוסדיים עבור מבני הציבור וחצריותיהם וכתשתית להגנה מפני נפילת חפצים. ניתן יהיה לפתוח פתחים בקירות אלו ללא הגבלה.
21. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.

מתוך - הוראות התכנית סעיף 4.1

1.9. החדרת עוגנים - החלקה הגובלת מדרום לתאי השטח לבניה הינה חלקה פרטית של

בניין מגורים, יש להבטיח שלא יגרם נזק לבניין הסמוך כתוצאה מהחדרת עוגנים.

22. תותר חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בתאי השטח לבניה.

מתוך - הוראות התכנית סעיף 4.1

2. תנועה ונגישות

2.1. בחינת התכנית לאור התחדשות עירונית במערב-דרום העיר

בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 13/7/21 יש התייחסות מפורשת למתחם 6 (הנטקה ומטה). עולה כי נדרש להתייחס בתשומת לב מרבית לנושאי הבינוי, התנועה, הצפיפות והשלד הציבורי במתחם כולו. ובאופן מהותי, הוחלט כי נושא התנועה צריך לקבל התייחסות משמעותית ונרחבת כתנאי להפקדה של תוכניות במתחם זה.

תנועה
63. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי יש להעמיק את הבדיקה התחבורתית שנעשתה למתחם, וזאת לאור היקף יחידות הדיור הצפוי להתווסף באזור הרחובות ברזיל, אולסוונגר וקלנר, ולאור מערך הרחובות הקיים.
64. על כן קובעת הוועדה כי תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:
65. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.
66. בחינה של ייעול מערך קווי אוטובוס הקיים ואת האפשרות הפיזית לקיימם במערכת הדרכים הקיימת והעתידית.
67. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם.
68. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעותי רחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

מתוך מסמך החלטות הוועדה המחוזית מתאריך 13.7.2021

הבחינה התחבורתית שנערכה בשנת 2019 (בה"ת התחדשות עירונית בדרום מערב העיר) אשר התבססה על הנחת יסוד של תוספת 5,200 יח"ד בלבד לכל השטח המתוחם (שטח יובלים-גנים, לא כולל חלק מאולסוונגר וכרמית) הצביעה על חוסר היכולת להסתמך על תחבורה ציבורית באזורים עם הפערים הטופוגרפיים התלולים. הפתרון המרכזי שהוצע לצורך שיפור הנגישות הוא פרויקט המצרניים.

כעת, 4 שנים בלבד לאחר הבה"ת, אנו כבר עומדים על מספרים עצומים של תוספת יח"ד למרחב יובלים (יותר מכפול לנתון שהתבססו עליו לבה"ת של 2019). במסמך החלטות הוועדה המחוזית מתאריך 7.8.2023 הוצגה הבחינה התחבורתית של יועץ התחבורה לקרית היובל מערב, הוועדה המחוזית סברה כי מסמך התכנית האסטרטגית לדרום מערב העיר מספיק עבור קידום תוכניות מפורטות ברובע.

9. ישות כללית- אב/ים/גנים-יובלים

החלטה:

1. בהמשך להחלטת הוועדה מחודש דצמבר 2022, הוצגה בפני הוועדה השלמת הבדיקה התחבורתית שנערכה על ידי הצוות המקצועי מטעם עיריית ירושלים למתחמים הבאים: קריית יובל מערב (ממערב לרחוב הנטקה ומצפון לקריית מנחם), שכונת קריית מנחם, שכונת עיר גנים, קריית יובל מזרח (ממזרח לרח' הנטקה ומצפון לרח' טהון) וקריית יובל דרום (מדרום לרחוב טהון).
2. הוועדה מברכת את העירייה ואת צתא"ל על המשך הכנת התכנית התחבורתית האסטרטגית, בהתאם למתווה שנקבע בהחלטות הוועדה הקודמות.
3. לאחר שמיעת עמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי מסמך התכנית האסטרטגית לתחבורה ברובע, הכולל את השלמת ההתייחסות המפורטת למתחמים 07,08,10 בתכנית האב מספקת לעת הזו לשם המשך קידום תכניות מפורטות ברובע, וכי יש לכלול את מסקנותיה בתכנית העבודה התחבורתית לרובע.

מתוך "החלטות הוועדה המחוזית מתאריך 7.8.2023

כשלווקחים בחשבון את התכנון בקרית יובל מערב, מתקבל הרושם, שהתכנון יביא למעשה להקמת עיר חדשה אך אינו מציע פתרונות תחבורתיים ראויים. התכנון המוצע היום יביא לבדו לתוספת של יותר מ- 11,000 תושבים וצפוי להעמיס בצורה משמעותית על תשתיות הרחובות.

אנו מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו בצורה מעמיקה על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים בקרית יובל מערב. אנו מבקשים לבחון קיום בחינה תחבורתית נוספת שתתבסס על פי מדדים כמותיים – מדדים של צפיפות צמחים, הקצאת שטח לרחובות, יחס רחוב/שטח, גודל בלוק, מדדים שאמורים לאפשר לכמת את האיכות העירונית של המרחב תוך התחשבות בטופוגרפיה התלולה של שטח התכנית. לבסוף, נבקש ליצור פתרון תחבורתי איכותי בין השכונה החדשה לבין מערכת כבישי ירושלים, על מנת להפוך את השכונה לנגישה ולא להעמיס תנועת כלי רכב נוספים על מערכת הכבישים הלא יעילה של שכונת קרית היובל.

2.2. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום-

ניתן לראות כי הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד בכל מרחב יובלים-גנים. 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.



מתוך- מצגת הפרויקטור מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 42 שהוצגה בפני הועדה המחוזית במרץ 2024.

בכתבה שפורסמה בתאריך 21.6.24 בעיתון "ידיעות ירושלים" מסרו חברת "כפיר" כתגובה לכתבה כי נרכשו קרונות חדשים עם קיבולת של 436 אנשים שאמורים לשמש בהמשך את הקו האדום של הרכבת הקלה.

הרכבת הקלה מועד א' 2017 מועד ב' 2021 מועד ג' אוקטובר 2022 מועד ד' ינואר 2023 מועד ה' מאי 2023 מועד ו' ספטמבר 2023 מועד ז' קיץ 2024	התחבורה הציבורית משנים קודמות, תעריפי התחבורה הציבורית צפויים להתעדכן בסוף החודש. שרת התחבורה רה רגב פנתה למשרד האוצר בבקשה למנע את העלאת התעריפים אך נתקלה בהתנגדות, ציון כי תעריפי התחבורה הציבורית בישראל הם מהגבוהים בעולם ונוספות לכך תנאים מחמירים לזכאים, שאף הורחבו במסגרת רפורמת 'צדק תחבורתי' לזכאים נוספים כמו תושבי פריפריה, צעירים, חיילים משוחררים ועוד. הנחות אלה נשמרות במסגרת החוקים החדשים. בימים הקרובים, לאחר הסדרת הנושא באופן סופי, יופסק המשרד את התעריפים המעורבים לכלל אנשי התחבורה. בנוגע לתנאי הנסיעה הקשים ברכבת הקלה נמסר: 'משרד התחבורה מוביל את העיר ירושלים שתהפוך לבירת התחבורה הציבורית. ירושלים היא העיר הראשונה שבה צפוי לפעול, לקראת סוף העשור, רשת של שלושה קווי רכבת קלה, עם שמונה מסלולים תפעוליים. מדי יום מתבצעות ברכבת הקלה כ-170 אלף נסיעות נוסע ובסך הכל כ-40 מיליון ליון נסיעות בשנה. אנו מאמינים כי עם רישות העיר ירושלים מנסה לקדם ברשת מסילות, פני העיר ישתנו לחלוטין והגרעין יפחת באופן משמעותי. במסגרת זו, נרכשו קרונות משובלים של הרכבת הקלה, מצוידים בטכנולוגיות מפר' תחנות יותר שהשימוש בהן יחל עם הפעלת מנסע הארבעת הקו האדום, לצד הקרונות הקיימים. כל רכבת תכלול שני קרונות, כמות הנסיעים ברכבת החדשה יעמוד על 436 נוסעים בכל רכבת, תוספת הקרונות החדשים תשפר באופן משמעותי את רמת השירות על ידי הגדלת תדירות הנסיעות של הרכבת הקלה בצורה הדרגתית'. מהערייה נמסר: 'המענות המובאות לא מחזיקות מים ומטעות. נשמח להרחיב בפיגישו רצינית ולא לצאת לירי חובה'. השר החדש לתחבורה שאנו מודים לו על השקעת בלעדית בשל הפקקים האדירים. השימוש בתחבורה הציבורית מצמצם את תאונות הרכבים ומקטן את זיהום האוויר. העלאת התעריפים בשירותים כה גבוהים וקיצו ניים מהווה צער בכיוון ההפוך מהנדרש'. המכתב של חביליו גם התחייב בעקבותיה 'הרכבת הקלה היא ספור הצלחה ירושלמי - כיום ירושלים רבים תלויים בשירות זה לאחר שהוא החליף קווי אוטובוס רבים כדי להגיע למחוז הפצפ. במקומות בהם נוסעת הרכבת הקלה אין שירותי אוטובוס ולכן מדובר באלטרנטיבה היחידה, פרט לרכב פרטי. יכול להיות ש'ירושלים של הוב' אך אינה של הולמים. לא יתכן שירושלים, אחת הערים העניות שבמדינה תשמש כא רנק למימון הורדת מחירים'. "חווית נסיעה משודרגת" בצוות הרכבת אב לתחבורה סירבו לה תייחס לבעיות הצפיפות ברכבת הקלה וענו: 'מדיניות קביעת תעריפי הנסיעה בתחבורה הציבורית לרבות הרכבת הקלה, הנה באחריות הבלעדית של משרד התחבורה ואנו מעורבים בה'. ב'כפיר' סירבו להתייחס לתלונות הרבות על תדירות נמוכה ועל צפיפות גבוהה. הם גם בדיו שלא לעדכן מתי יופעלו הקרונות החדשים, אך טענו כי שכמו שקורה עכשיו, הרכבת תהיה מורכבת משני קרונות אשר יהיו 'גדולים' ומורחבים ועניקי לנוסעים חווית נסיעה משודרגת'. לגבי השינוי במחיר נמסר: 'עליות התי עריפים החל מ-1.7 תחול על כלל מפעילי התחבורה הציבורית. מחירי התחבורה הציבורית נקבעים על ידי משרד התחבורה ושייכים למדינה. הוכיח מנתון לתחנות משרד התיחבורה בנוגע לכרטיס מעבר ויפול בהתאם'.
--	--

מתוך - כתבה מידיעות ירושלים - מחיר נסיעה ברכבת הקלה מזנק: "כלי פרימיום" מתאריך 21.6.24

באתר הרשמי של הרכבת הקלה בעמוד הקו האדום מצויין כי כל רכבת מכילה 500 אנשים.



מתוך - אתר צוות תכנית אב לתחבורה [\[https://jet.gov.il/red-line\]](https://jet.gov.il/red-line)

ירידה של כ-13% בין התפוסה הנוכחית המוצהרת לתפוצה העתידית על פי תגובת חברת כפיר. במידה ונתון זה נכון, מתעורר ספק נוסף לגבי היכולת של הקו האדום לספק שירות לתושבי קרית היובל במידה והיקף יח"ד בשכונה ובאזור יגדל באופן משמעותי כפי שהוא צפוי. נבקש לבחון את הנושא בהתחשב בנתונים שהצגנו.

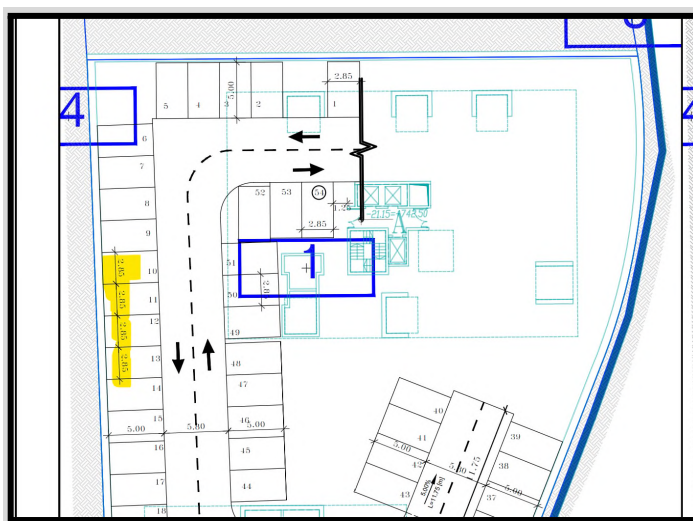
2.3. חניה

- 2.3.1. מכפילי חניה כפי שצוין בסעיף 3 הוא פתרון בעייתי מבחינה תפעולית ונמצא בעיקר בפרויקטים של תמ"א 38, נבקש לא להתיר זאת בתכנית.
- 2.3.2. נבקש שתחום חניית האורחים יוגדר בחניון בתת הקרקע בלבד, יש לזכור כי בשכונה יש מצוקת חניה וישנם מבנים בסביבה שלא עוברים התחדשות עירונית ומתבססים על חניה במפלס הרחוב.
- 2.3.3. חניית אורחים- נבקש להבין מהו המנגנון של חניית אורחים במבנה מגורים. כיצד ניתן למנוע חנייה קבועה של תושבים המחזיקים יותר מרכב אחד על חשבון חניית האורחים.

ג	חניה
	1. תותר חניה תת קרקעית בתחום קווי הבניין התת"ק. 2. החניה תהא על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 3. יותר שימוש במכפילי חניה תקניים. 4. חניית אורחים בשעור של כ 10% ממספר יח"ד בתחום התכנית. חניית האורחים כוללת חניה ציבורית לאורך הדרכים הגובלות בתכנית ובצד התכנית וחניות בתחום המגרש.

מתוך- הוראות התכנית סעיף 4.1

- 2.3.4. רוחב חניות- בנספח התנועה של התכנית נראה כי החניות בקומת תת הקרקע רחבות מהרבה מן התקן (2.85 מטר לעומת 2.35). נבקש לבחון חיוב של רוחב חניות העומד על 2.5/2.6 בצורה שישמר רוחב חניה מספיק נוח אבל תהיה אפשרות לצמצום תת הקרקע בתכנית. לכך יכולה להיות השפעות על התקן השמאי ופוטנציאל לצמצום יח"ד.



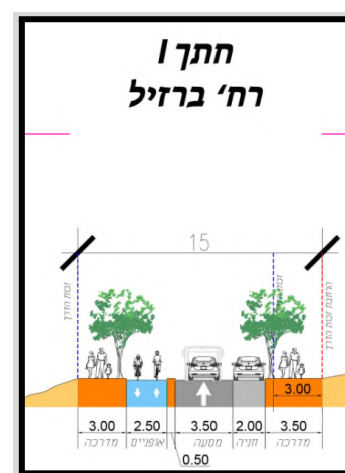
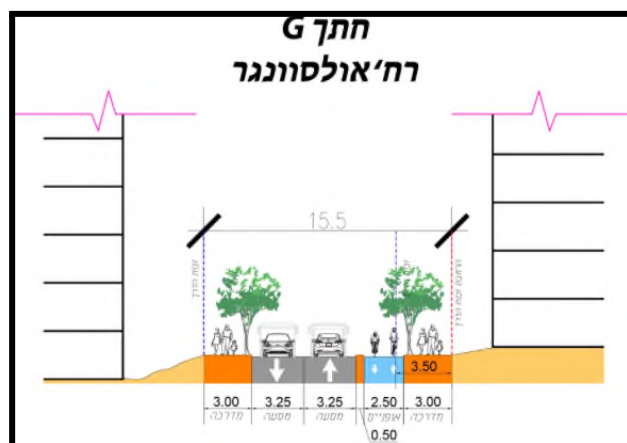
מתוך- נספח תנועה

2.3.5. חניית אופניים - נבקש שחניית אופניים לא יאוחדו עם המחסנים הדירתיים על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. מחסן של 6 מ"ר לא מספיק כדי לתפקד גם כאחסון דירתי וגם כחניית אופניים.

חניה	6.6
1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר יהיו ללא הצמדה.	
2. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתי לעמידה בתקן חניה לאופניים.	
3. תובטח גישה לחניית האופניים שלא בדרך רמפות הכניסה לחניה.	

מתוך- הוראות התכנית

2.4. שבילי אופניים - במסגרת עבודת הפרויקטור, יועצי התחבורה הציעו כי רחוב ברזיל לכל אורכו ורחוב אולסוונגר בחלקו יהיו רחובות עם מסלול אופניים (רחוב אולסוונגר במקטע של התכנית מכיל שביל אופניים), התכנית אינה מציעה שביל אופניים כחלק מחתכי הרחוב. נבקש לבחון הכנסה של שביל אופניים במסגרת התכנית.



מתוך- המלצות יועץ התחבורה לרחוב ברזיל

3. שטחים פתוחים

3.1. היעדר שצ"פ איכותי בתחום התכנית - התכנית אינה מציעה שצ"פ בתחומה אלא רק חצר עבור תושבי המתחם. השצ"פ היחיד שמוצע הינו מעבר צר בין רחוב אולסוונגר לרחוב ברזיל. נבקש לבחון שצ"פ משמעותי יותר בגבולות התכנית שנמצא בממשק

עם המעבר הציבורי ורצוי שהמעבר יהיה ללא חניון תת קרקעי מתחתיו על מנת לאפשר חלחול של מים בגבול התכנית.

3.2. בחינת תפקוד גג מבנה הציבור לטובת קיום שצ"פ - תא שטח מספר 2 אשר מיועד למבנה ציבור נמצא בין 2 רחובות עם הפרש טופוגרפי משמעותי. נבקש לבחון קיום של שצ"פ איכותי על גבי גג המבנה שיהיה נגיש מרחוב ברזיל ויתן מענה להיעדר שצ"פ איכותי בגבול התכנית.

4. מבני ציבור ופרוגרמה

4.1. אין הפרשה מספקת למבנה ציבור

ההפרשה עבור השטח הציבורי הינו 2.8 דונם ולא 3 דונם כפי שרשום בחוות הדעת של מהנדס העיר. כפי שצוין, עם הגדלה במספרי יחידות הדיור והאוכלוסייה - הצרכים הציבוריים יגדלו ולכן יש כל שטח ציבורי הוא חשוב. נבקש לבחון הפרשה ציבורית משמעותית יותר.

- בנוסף לאמור, שטח התכנית כולל שטח ציבורי בגודל של כ- 2 דונם. לאחר שינוי ייעוד שטח הדרך לשטח למבני ציבור נוצר שטח בגודל 2.2. לאור צרכי השכונה, הקיימים והעתידים, יש להגדיל את השטח למבני ציבור כך שיתקבל שטח של לפחות 3 דונם, אשר יוכל לשמש עבור בית ספר. יש לבחור חלופה תכנונית שתוכל לאפשר זאת, תוך ניצול הטופוגרפיה בשטח לכניסה משני מפלסי הרחוב.

מתוך - חוות דעת מהנדס העיר

4.2. מיקום השטחים הציבוריים הוא חשוב והגמישות במיקום השטחים צריכה להיות מזערית, לפי הסעיף המודגש לא ברור מהי רמת הגמישות הניתנת כאן. נבקש להגדיר זאת מראש בצורה ברורה יותר.

ג. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.
הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ד. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.
5. גובה קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, למעט קומת הפנטהאוז אשר בה יותר גובה קומה של עד 5 מ'.

מתוך - הוראות התכנית 4.1.2 סעיף א', 4 ד'

5. סביבה

5.1. שימור עצים-

בשטח התכנית קיימים 155 עצים סה"כ, מתוכם 88% שהם 136 עצים מיועדים לכריתה, מספר גדול מאוד של עצים אשר עומדים להיכרת בעיצומו של משבר אקלים.

בשכונת קרית היובל לבד נכרתו ב-12 השנים האחרונות כ-600 עצים, ועוד היד נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, כמו העצים שבתכנית, ערך נופי רב, וגם אקולוגי, במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לדבר השלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. בכריתת העצים גורמים לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על האוכלוסייה המתגוררת במקום, שמבקשים להכפילה פי כמה וכמה, לא רק בתכנית זו, אלא בכל תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה, שחלקן יצאו כבר לפועל, כמו ברחובות טהון, בוליביה, שטרן והציונות.

ההצהרות על "פיצוי נופי" לא רלוונטיות, העצים הצעירים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים. אנו מבקשים לשמר כמה שיותר עצים, ולשקול העתקות ולא כריתות.

טבלת סיכום המלצות

ההמלצה	מס' פרטים	סה"כ ב %
סה"כ עצים לשימור	19	12%
סה"כ עצים להעתקה		0%
סה"כ עצים לכריתה	136	88%
סה"כ עצים בוגרים בשטח	155	100%

מתוך- סקר עצים

5.2. הצללה במרחב הציבורי-

ברחובות נדרש 60% כיסוי הצללה במדרכה מצד אחד של כל רחוב. עבור עצים יש לעמוד בנפחי בית גידול נדרשים לפי גודל העץ; 7 קוב לעץ קטן, 14 לעץ בינוני ו-28 לעץ גדול.

6. חברתי

6.1. ייעוד חלק משמעותי מיח"ד עבור דיור בר השגה-

אנו עדים למגמה של עליה מתמדת במחירי הדיור בכלל הארץ ובפרט בעיר ירושלים, על מנת למשוך אוכלוסייה איכותית ומגוונת לשכונה הכוללת זוגות צעירים ומשפחות צעירות מבקשים להכניס כחלק מהתכנית מנגנון מסוים של דיור בר השגה אשר יתן אפשרות לזוגות ומשפחות צעירות לרכוש או להשכיר נכס לטווח ארוך במחירי בר השגה. בדומה לפרויקט אשטרום בקרית היובל שם נחתם הסכם מול חברה "דירה להשכיר" (החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה) עבור דירות בשכירות ארוכת טווח עם פיקוח ממשלתי על מחירי השכירות.

לסיכום

אנו מברכים על התחדשות עירונית במרחב יובלים, במיוחד באזורים המוגדרים אדומים וכתומים. אך סבורים כי תכנית מספר 101-1030428 פינוי בינוי רחוב ברזיל 26-28, אינה עונה מספיק על ההגדרה של תוכנית איכותית המקיימת עירוניות נכונה ומאפשרת רמת חיים גבוהה ומרחב ציבורי איכותי. התכנית מכילה 2 מגדלים בצפיפות יחסית גבוהה עם גובה בינוי רם וריבוי יח"ד באזור עם רשת דרכים שאינה מספיק טובה על מנת להתמודד עם היקף הבינוי הצפוי באזור. אנו סבורים כי יש צריך לצמצם את היקפי הבינוי בכדי לאפשר איכות חיים טובה יותר עבור התושבים שגרים בשכונה כעת ועבור התושבים העתידיים.

בברכה,

אסף שפנייר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv
 Alon Adler, Adv

ירושלים רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח) מיקוד 9430125 ת.ד. 28004 דוא"ל: ido@rhy.co.il טל: 02-6247141, 02-6254231 פקס: 02-6247144	Jerusalem 42 Agripas St. Zip Code 9430125 P.O.B 28004 E-mail: ido@rhy.co.il Tel: 02-6254231, 02-6247141 Fax: 02-6247144
--	---

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוחיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין
 אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 30 יולי 2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית - תכנית מספר 101-1030428

התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28, קרית יובל, ירושלים

בשם מגישי התכנית, חברת יתד בברזיל בע"מ מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת
 (להלן: "התכנית"). התיקונים המבוקשים במסגרת ההתנגדות העצמית נובעים מעבודת הכנה לתכנון מפורט
 במהלך התגלו פערים מהנחיות חדשות במסגרת הליכי רישוי ותכנון מיטבי הנדרש.
 להלן פירוט התיקונים הנדרשים/מבוקשים בתכנית המופקדת:

1. **תיקון קווי בניין**

בסעיף 4.1.ד. לתקנון (קוי בנין) מבוקש לתקן את התשריט בתכנית ולרשום קו בניין 0 לבנין המגורים
 בתוך שטח התכנית בין תאי שטח 1 (מגורים) ו-2 (ציבורי) וקו בניין 6 מ' במגרש 2. לציון כי מגיש תכנית
 הפריש שטח מתוך חלקה 7 המקורית בבעלותו לטובת תא שטח 2 (חלקה 8) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
 (סעיף 4.2.2.ב.).

2. **בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

שטחי שרות על קרקעיים מעל כניסה קובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 3,400 מ"ר המהווים תוספת
 שטחי שרות של 60 מ"ר לקומה (תוכן 120 מ"ר לכל קומה וקיים צורך ל-180 מ"ר).
 שטחי שרות תת קרקעיים מתחת לכניסה הקובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 400 מ"ר.
 הבקשה נובעת משינוי בדרישות הרישוי במהלך קידום התכנית והגדלת שטחי שרות נדרשים
 במבנים מסוג זה.

3. ניוד שטחים עיקריים

בשל אילוצים תכנוניים כתוצאה מהרחבת הדרישות למערכות ולנפח האזור התפעולי בממשק עם קומות המסד, לא יתאפשר מיצוי נפח הבינוי עבור מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפיכך מבוקש לאפשר ניוד זכויות מגורים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל כניסה קובעת בשיעור של 15%. מדיניות זו כבר מיושמת בתוכניות אחרות שאושרו על ידי הועדה.

המתנגד שומר לעצמו הזכות להוסיף ולפרט את טענותיו במסגרת הדיון שיתקיים בפני הוועדה הנכבדה ומבקש לזמנו לדיון שיתקיים בפניה

כן מבוקש לקבל את ההתנגדות העצמית.


בכבוד רב,
עידו שוורץ, עו"ד

Eli Yogev, Adv & Notary

Ido Shvartz, Adv

Shay Ohayon, Adv & Notary

Moti Gantz, Adv

Amos Ravid, Adv

Adi Ben Porat Mishaly, Adv

Alon Adler, Adv

ירושלים

Jerusalem

42 Agripas St.

Zip Code 9430125

P.O.B 28004

E-mail: ido@rhy.co.il

Tel: 02-6254231, 02-6247141

Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון

עידו שוורץ, עורך-דין

שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון

מוטי גנץ, עורך-דין

עמוס רביד, עורך-דין

עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 30 יולי 2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית - תכנית מספר 101-1030428

התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28, קרית יובל, ירושלים

בשם מגישי התכנית, חברת יתד בברזיל בע"מ מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת (להלן: "התכנית"). התיקונים המבוקשים במסגרת ההתנגדות העצמית נובעים מעבודת הכנה לתכנון מפורט במהלך התגלו פערים מהנחיות חדשות במסגרת הליכי רישוי ותכנון מיטבי הנדרש. להלן פירוט התיקונים הנדרשים/מבוקשים בתכנית המופקדת:

1. תיקון קווי בניין

בסעיף 4.1.ד. לתקנון (קוי בנין) מבוקש לתקן את התשריט בתכנית ולרשום קו בניין 0 לבניין המגורים בתוך שטח התכנית בין תאי שטח 1 (מגורים) ו-2 (ציבורי) וקו בניין 6 מ' במגרש 2. לציון כי מגיש תכנית הפריש שטח מתוך חלקה 7 המקורית בבעלותו לטובת תא שטח 2 (חלקה 8) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 4.2.2.ב.).

2. בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטחי שרות על קרקעיים מעל כניסה קובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 3,400 מ"ר המהווים תוספת שטחי שרות של 60 מ"ר לקומה (תוכנן 120 מ"ר לכל קומה וקיים צורך ל-180 מ"ר). שטחי שרות תת קרקעיים מתחת לכניסה הקובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 400 מ"ר. הבקשה נובעת משינוי בדרישות הרישוי במהלך קידום התכנית והגדלת שטחי שרות נדרשים במבנים מסוג זה.

3. ניוד שטחים עיקריים

בשל אילוצים תכנוניים כתוצאה מהרחבת הדרישות למערכות ולנפח האזור התפעולי בממשק עם קומות המסד, לא יתאפשר מיצוי נפח הבינוי עבור מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפיכך מבוקש לאפשר ניוד זכויות מגורים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל כניסה קובעת בשיעור של 15%. מדיניות זו כבר מיושמת בתוכניות אחרות שאושרו על ידי הועדה.

המתנגד שומר לעצמו הזכות להוסיף ולפרט את טענותיו במסגרת הדיון שיתקיים בפני הוועדה הנכבדה ומבקש לזמנו לדיון שיתקיים בפניה

כן מבוקש לקבל את ההתנגדות העצמית.


בכבוד רב,
עידו שוורץ, עו"ד

Eli Yogev, Adv & Notary

Ido Shvartz, Adv

Shay Ohayon, Adv & Notary

Moti Gantz, Adv

Amos Ravid, Adv

Adi Ben Porat Mishaly, Adv

Alon Adler, Adv

ירושלים

Jerusalem

42 Agripas St.

Zip Code 9430125

P.O.B 28004

E-mail: ido@rhy.co.il

Tel: 02-6254231, 02-6247141

Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון

עידו שוורץ, עורך-דין

שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון

מוטי גנץ, עורך-דין

עמוס רביד, עורך-דין

עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 30 יולי 2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית - תכנית מספר 101-1030428

התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28, קרית יובל, ירושלים

בשם מגישי התכנית, חברת יתד בברזיל בע"מ מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת (להלן: "התכנית"). התיקונים המבוקשים במסגרת ההתנגדות העצמית נובעים מעבודת הכנה לתכנון מפורט במהלך התגלו פערים מהנחיות חדשות במסגרת הליכי רישוי ותכנון מיטבי הנדרש.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים/מבוקשים בתכנית המופקדת:

1. תיקון קווי בניין

בסעיף 4.1.1. לתקנון (קוי בנין) מבוקש לתקן את התשריט בתכנית ולרשום קו בניין 0 לבניין המגורים בתוך שטח התכנית בין תאי שטח 1 (מגורים) ו-2 (ציבורי) וקו בניין 6 מ' במגרש 2. לציון כי מגיש תכנית הפריש שטח מתוך חלקה 7 המקורית בבעלותו לטובת תא שטח 2 (חלקה 8) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 4.2.2.ב.).

2. בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטחי שרות על קרקעיים מעל כניסה קובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 3,400 מ"ר המהווים תוספת שטחי שרות של 60 מ"ר לקומה (תוכן 120 מ"ר לכל קומה וקיים צורך ל-180 מ"ר). שטחי שרות תת קרקעיים מתחת לכניסה הקובעת, מבוקשת תוספת של סך הכל 400 מ"ר. הבקשה נובעת משינוי בדרישות הרישוי במהלך קידום התכנית והגדלת שטחי שרות נדרשים במבנים מסוג זה.

3. ניוד שטחים עיקריים

בשל אילוצים תכנוניים כתוצאה מהרחבת הדרישות למערכות ולנפח האזור התפעולי בממשק עם קומות המסד, לא יתאפשר מיצוי נפח הבינוי עבור מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפיכך מבוקש לאפשר ניוד זכויות מגורים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל כניסה קובעת בשיעור של 15%. מדיניות זו כבר מיושמת בתוכניות אחרות שאושרו על ידי הועדה.

המתנגד שומר לעצמו הזכות להוסיף ולפרט את טענותיו במסגרת הדיון שיתקיים בפני הוועדה הנכבדה ומבקש לזמנו לדיון שיתקיים בפניה

כן מבוקש לקבל את ההתנגדות העצמית.


בכבוד רב,
עידו שוורץ, עו"ד

