

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-1075902 גואטמלה 25,27,29

1. מגישת התכנית שערים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ מגישה התנגדות זו

2. התכנית חלה על גוש 30415 חלקות 178-183, הנמצאות בין רחוב גואטמלה 25,27,29 לרחוב בוליביה בשכונת קריית יובל בירושלים. המגרש כולל שלושה מבני "רכבת" קיימים בהם 85 יח"ד. תחום תכנית זו בסמיכות לקו רק"ל עתידי (הקו הסגול) ומסומנת כאזור להתחדשות עירונית.

התכנית מציעה:

- הריסת שלושה מבני מגורים קיימים, ובניית שני מבני מגורים אשר יכללו את השימושים הבאים: מגורים, מסחר, הפרשות מבונות למבני ציבור וחניה תת קרקעית.

- חיבור בין הרחובות בוליביה לגואטמלה על ידי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפיה וניצול נכון של משאב הקרקע.

- יצירת חזיתות רחוב מזמינות ונגישות לכלל הציבור הן ברחוב בוליביה והן ברחוב גואטמלה.

- הוספת שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור אשר יאפשרו לקשר בין רחובות גואטמלה לבוליביה.

- הרחבת דרך

3. לאור התנהלות ומדיניות של הוועדה המקומית בתיקי רישוי ומדיניות גופי הבקרה השונים ולצורך ישימות התכנית בשלב היתר הבניה אנו מבקשים מהוועדה לערוך כמה שינויים טכניים ודיוקים נדרשים במסמכי התכנית כדלהלן:

א'. תותר העברת מתקנים טכניים בשטח השצ"פ

ב'. יותר למקם פתחי כניסות אוויר צח בשטחי השצ"פ אשר ישולבו כחלק מהפיתוח

4. מגישת התכנית משאירה לעצמה את הזכות להוסיף עוד נקודות להתנגדות בדיון.

5. בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק התכנון והבניה, מצ"ב תצהיר.

תצהיר

אני, החתום מטה, יחיא סל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 לאחר
שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת
כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית 101-1075902 המקודמת ע"י חברת
שערים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ

2. אני מצהיר בזאת כי העובדות המנויות בכתב ההתנגדות הינן אמת, וידועות לי מידיעה אישית.

שערים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516438801

(שם המצהיר וחתימה)

אימות חתימה

אני החתום/ה מטה, עו"ד אור צור מ.ר. 78459 מאשר/ת כי ביום 25.12.2021 התייצב
בפני מר יחיא סל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 ולאחר שהזרתי
אותו כי עליו להציר אמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל
וחתם עליה בפניי.

(חתימה וחותמת עו"ד)

עו"ד
78459
אור צור
רישיון מע"מ שרבי 139
מס רשמי תל אביב
אפשטין 99 פקס: 03-6061600
ואל אלו 03-6061600
לזכר

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-101922

תאריך 22.12.2024

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה יוסף וולפסון נושא/ת תעודת זהות מס' 059210922 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד יוסף וולפסון שם בא כוחו של המתנגד ARINAT@BE2FQI.NET כתובת למשלוח תשובה 050-6234201 מיקוד נייד טל' 050-6234201 ת.ד. טל' 050-6234201

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
	<u>רחוב</u>	<u>25</u>			
דירת המתנגד	<u>רחוב</u>	<u>2</u>			

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יוסף וולפסון עו"ד, מאשר/ת כי מרגב יוסף וולפסון מס' 059210922 חתם על תצהיר ביום 22.12.2024, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

יוסף וולפסון, עו"ד
מ.ר. 26174

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

תכנית בנייה 101-1075902 – גואטמלה 25–29: נימוקי ההתנגדות

התכנית היא להרוס שלושה בניינים שבהם ארבע קומות, ו-85 דירות, ולבנות במקומם שני מגדלים של 32 קומות ו-290–305 דירות, מכפלה של 3.6. כשלעצמה, היא פוגעת בנו, האוכלוסייה במקום, דה עקא, שהיא רק אחת מהתכניות באזור. בקרבת מקום ממש, ברח' גואטמלה 15–23, מתוכנן להרוס 180 דירות ולבנות 612, מכפלה של 3.4. ברחוב בוליביה, המקביל, נהרס בניין מס' 1, שבו היו 24 דירות, ובמקומו עתיד להיבנות מגדל של 125 דירות, מכפלה של יותר מפי 5. באותו הרחוב, נהרס בניין מס' 14, שבו היו 56 דירות, ובמקומו ייבנה מגדל שבו 180 דירות, יותר מפי 3. ברחוב הציונות, נבנים כעת בניינים בתכנית תמ"א, המכפילה גם היא את מספר הדירות, ונוסף על כך, יש תכנית להרוס שם עוד בניינים ולבנות במקום 64 הדירות שבהם 370, יותר מפי 4.

המצב הזה בלתי נסבל: הכפלת האוכלוסייה ברחובות האלה פי ארבעה, תפגע קשה מאוד באיכות החיים שלנו בשכונה, ואינה מתאימה לרחובות הצרים כאן, שגם כך אינם מכילים את כל כלי הרכב. לא נוכל גם לשאת את הצפיפות במוסדות החינוך, ברחובות ובשטחים הפתוחים שגם כך לא נותר מהם דבר בגלל עצם התכניות האלה. הכוונה להתקין חזית מסחרית ברחוב גואטמלה היא כפיית אופי המוני ומסחרי על רחוב שקט ונעים להליכה.

התכנית הזאת מבקשת להשתלט על שטחים רבים, ולהתיר בנייה ללא רסן: מספר הדירות הרשמי, 290, אינו סופי, ונאמר שיותר להוסיף עוד 5% עליהן, דהיינו, עוד כ-15, ללא הגשת תכנית נוספת או בקשה להקלה (הערה ט לטבלה 5). לכל אחת מהדירות האלה יאושר ממ"ד בגודל 12 מ'. אם לא די בזה, גם מתירים להוסיף דיוריות, יחידות משנה בתוך הדירות הקיימות, שמשמען תוספת של משקי בית ודיירים, הגדלה נוספת של האוכלוסייה במקום. נוסף למרפסות המקורות הנכללות בה, היא דורשת לאפשר לבנות מרפסות זיזיות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת (הערה ג לטבלה ז). נאמר גם שיותר להציב מתקנים טכניים על המדרכה, כלומר, לגזול עוד שטח מהולכי רגל, וכן ייתכן שיאשרו תוספת קומות לבניינים (הערות 2 ו-12 לטבלה ז). זו עזות מצח ודורסנות חסרת מצרים.

משטחה הכולל של התכנית, 3.6% בלבד ייוותר שטח פתוח: זהו שביל צר להולכי רגל, שבו מתיימרים עורכי התכנית לדאוג לגינון. 12% נוספים יהיו דרך מוצעת, שחלקה יכיל מבנים ומוסדות ציבור, מעברים של כלי רכב, רחבות כיבוי, וכיו"ב. הפועל היוצא של כל זה הוא מדבר אורבני של בטון ואבן, שייתמר לגובה של 32 קומות לפחות, יגזול מאתנו את כל השטח הירוק שקיים כעת סביב הבניינים, וגם את קו הרקיע.

היבט בולט של עתיד עגום מאוד זה הוא אבדן עצים ותיקים רבים. במתחם נסקרו 61 עצים, שמתוכם 29 ייכרתו. מדובר בעצים ותיקים ורבי ערך ממגוון מינים, כגון אורנים עבותים בני עשרות שנים, ברוש ועצי פרי, ערכיתם של שניים מהם גבוהה מאוד – 17. אבדנם של כלל העצים לכריתה הוא המשך של הכחדת למעלה מ-580 עצים ותיקים בשכונה, ואבדן עתידי של עוד כ-250 עצים העומדים להיכרת בתכניות באזורים שונים בה. העצים תורמים לסביבה בצל ובקירור בימות הקיץ הלוהטים בארץ השחונה שלנו, מספקים חמצן וסופחים מזהמים, וכן יוצרים נוף ירוק ועבות לרווחת האדם. בלעדיהם אין חיים, פשוטו כמשמעו. אנו שרויים במשבר אקלים שבו כל עץ ותיק חשוב. בעולם מכירים בכך, ושומרים על העצים, אך בישראל החמה כורתים עצים ללא הנד עפפה.

בשל כל אלה, אנו, תושבים משכילים, עובדים ויצרנים, שוקלים ברצינות מעבר לשכונה ואף לעיר אחרת. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם מטרתכם למשוך אוכלוסייה כזו לשכונה. בתכניות האלה אתם רק מבריחים תושבים איכותיים.

חישוב שצפ – קרית יובל דרום

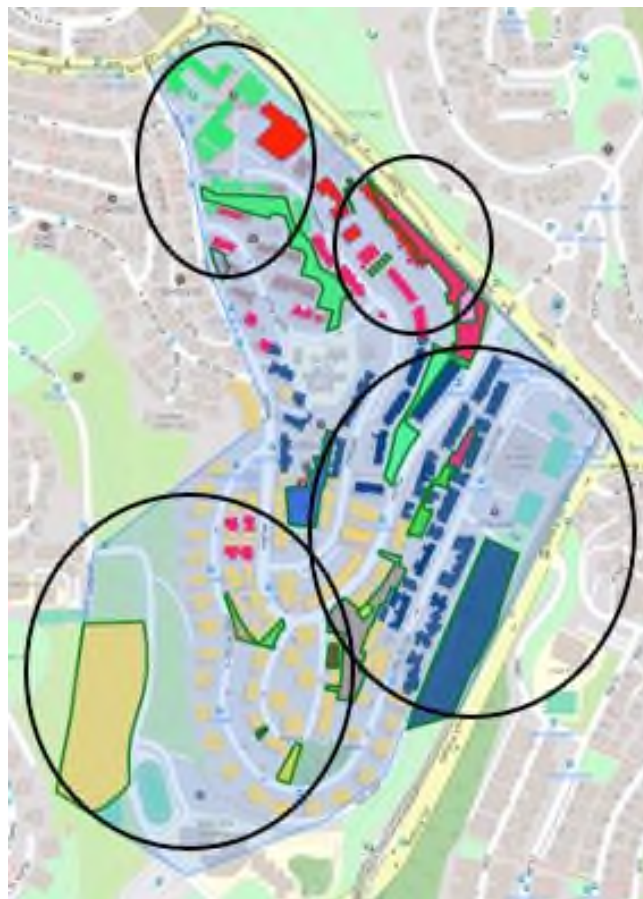
לפי החישובים שלנו, אין מספק שצ"פ לנפש בכל הפרויקטים שהגיעו לשלב ההפקדה¹. מה שמעיד על צפיפות יתר תכנון

1. שצ"פ לנפש לדירות קיימות

כדוגמה למצב, ערכנו חישוב נקודתי עבור קריית יובל דרום. העיגולים השחורים בתרשים מייצגים את האזור שבו כל שצ"פ משרת את הדירות הסמוכות אליו. החישוב מבוסס על הדירות הקיימות, כפי שהן מופיעות במפות שבידינו. לכל שצ"פ ייחסנו את הדירות שיכולות להשתמש בו, על פי כלל של מרחק של עד 7 דקות הליכה. בהערכה כללית, כל דונם שצ"פ מסוגל לשרת כ-100 דירות. (ביותר דיוק - השצ"פים הקיימים מסומנים בצבעים שונים ומוקפים במסגרת ירוקה. והדירות שמיחסות להם בצבע של אותו שצפ)

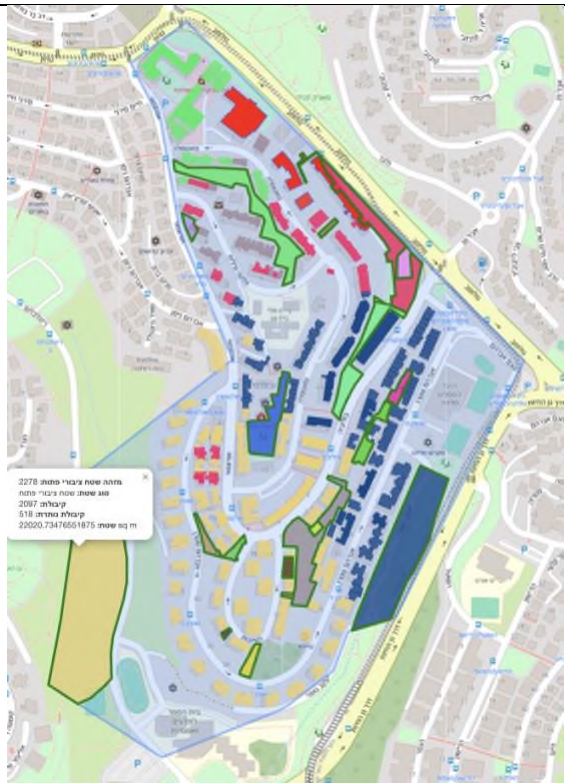
2. שצ"פ לנפש לדירות מתוכננות

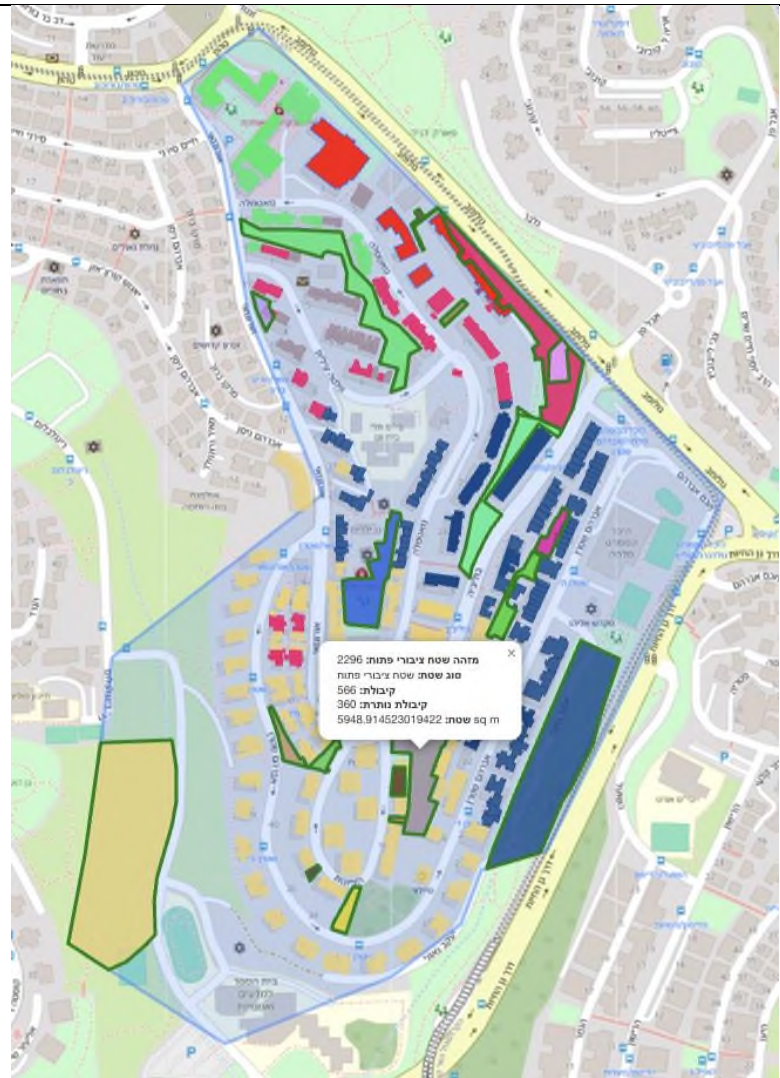
העמודים הבאים הראינו מה קורה כאשר מוספים את הדירות המתוכננות או הנבנות כיום. עבור כל תוכנית הראינו איזה שצ"פ היא משרתת..



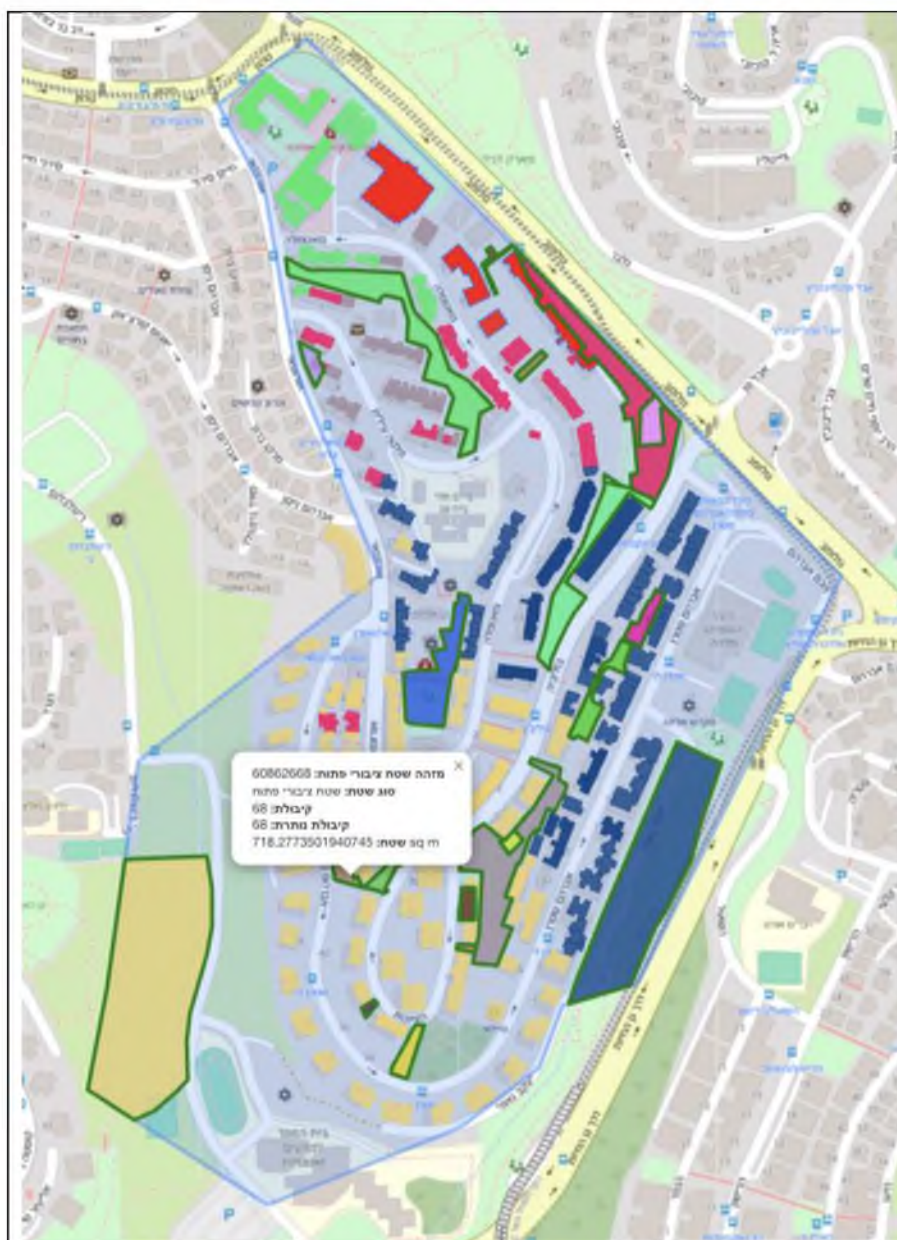
¹ אם לא "משחקים" עם המספרים ומחשיבים מגרשי ספורט כשצ"פים, המסקנה ברורה – אין מספיק שטח. ומגרשי ספורט אינם יכולים להיחשב כשצ"פים, כי שצ"פ אמור להיות שטח פתוח, ומגרש כדורגל הוא לא באמת שטח פתוח לשימוש כללי

על פי החישובים שבידינו, באזור יובלים קיימת בעיה של מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) לנפש, בהתאם לתוכניות המאושרות ולתקן של 3 מ"ר לתושב.

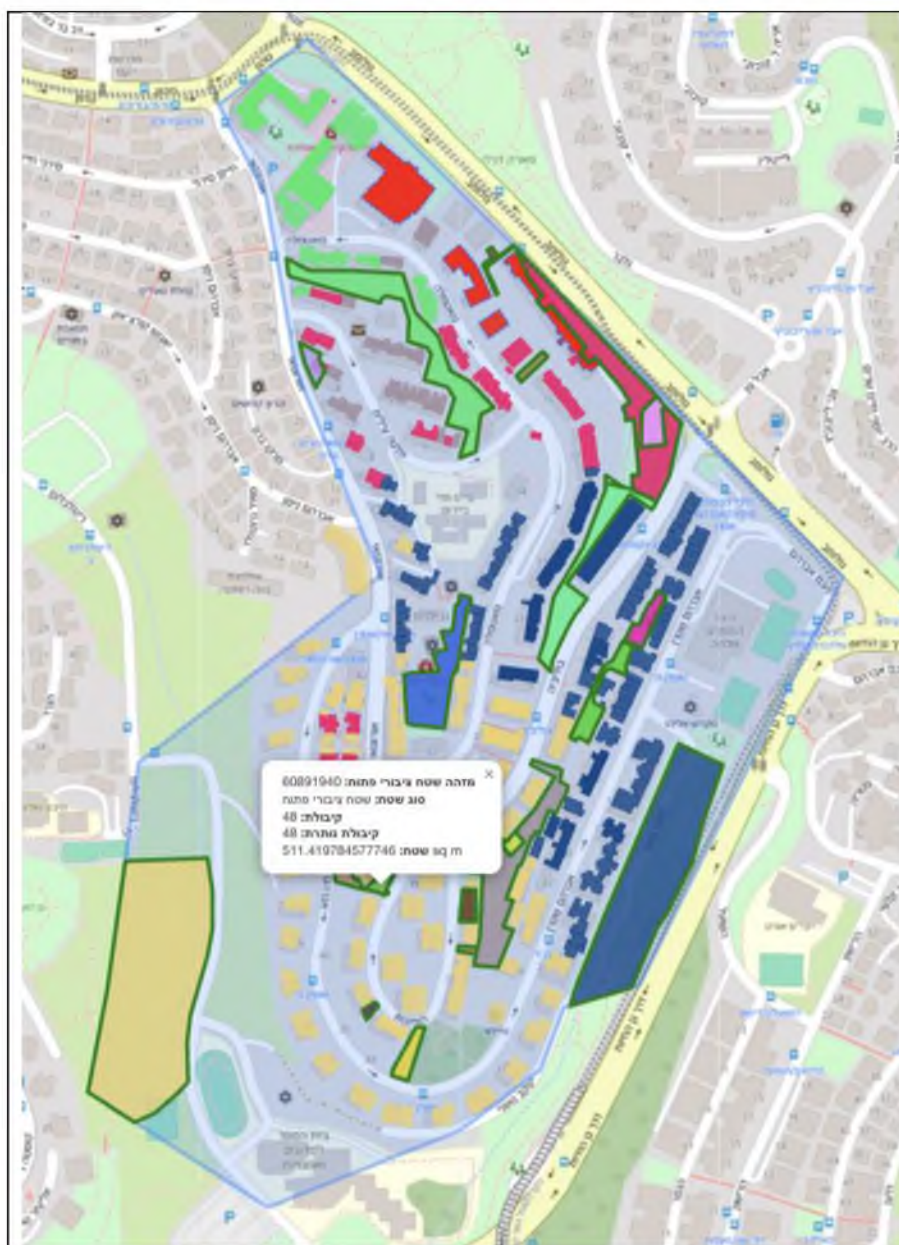
	איזה פרויקטים יכולים להשתמש בשצ"פ ?	קיבולת שנותרה בשצ"פ
	שטח 47-67 – מוסיפים 600 דירות.	520

		קיבולת שנותרה בשצ"פ
	איזה פרויקטים יכולים להשתמש בשצ"פ ?	360
	בוליביה 14 - מוסיף 160 דירות	
	גואטמלה 25-27 – מוסיף 200 דירות	
 מזהה שטח ציבורי פתוח: 2296 סוג שטח: שטח ציבורי פתוח קיבולת: 566 קיבולת נותרת: 360 m sq שטח: 5948.914523019422		

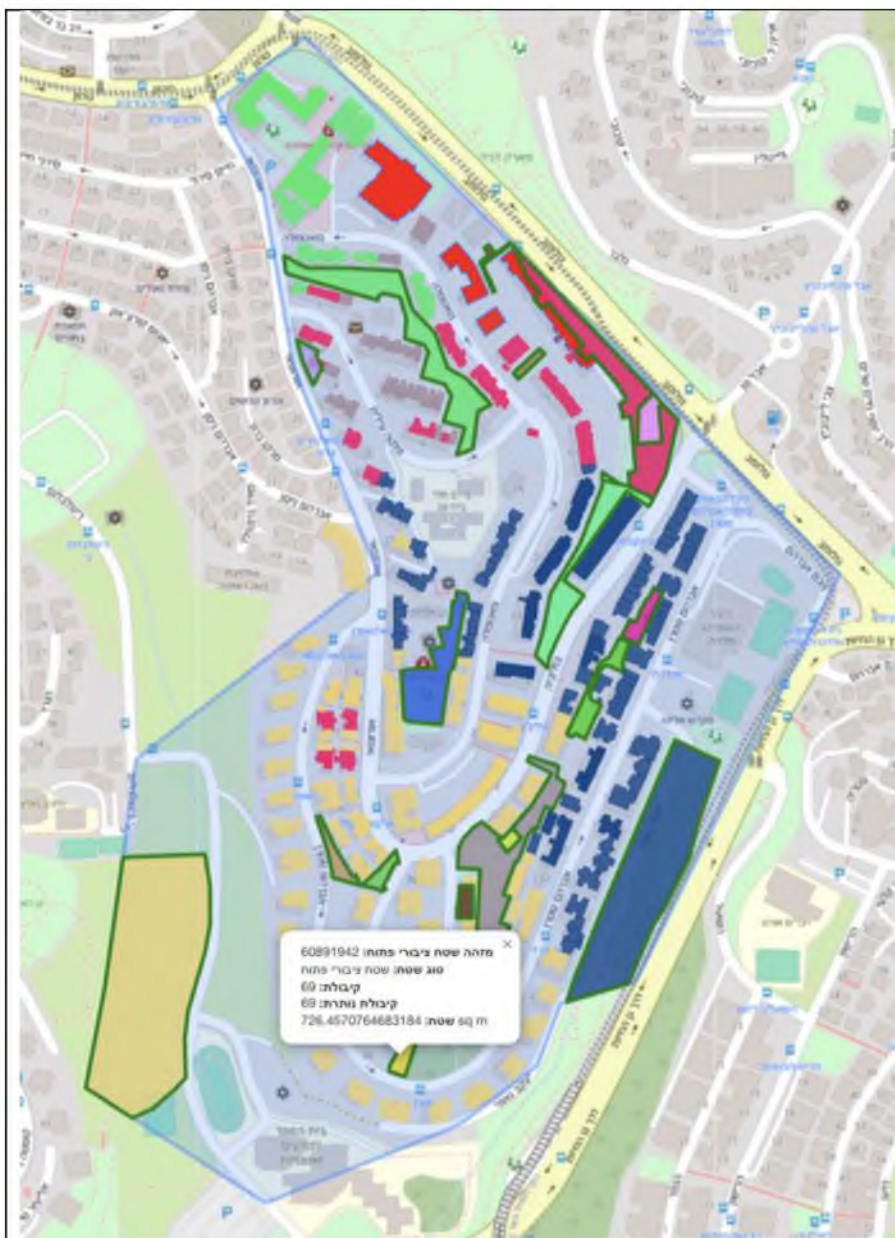
פרויקט שמוסיף 160 דירות
פיצולו בן כמה שצפים



פרויקט שמוסיף 160 דירות
פיצלנו בן כמה שצפים



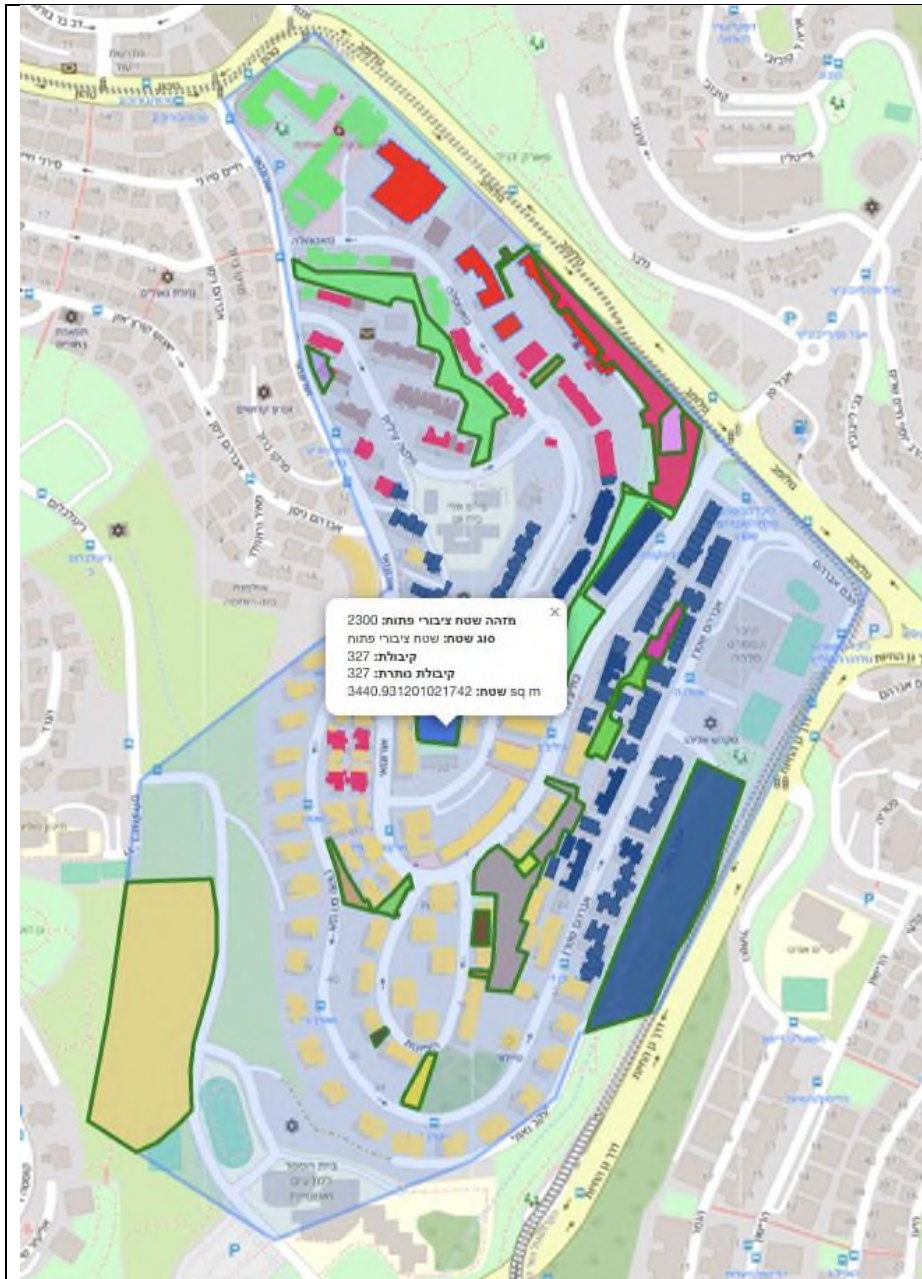
פרויקט שמוסיף 160 דירות
פיצולו בן כמה שצפים



327

אורוגואי 11-15 – פרויקט של
108 דירות

וגוואטמלה 15-23 -- פרויקט
של 430 דורות תוספת. פיצלנו
בן כמה שצפים

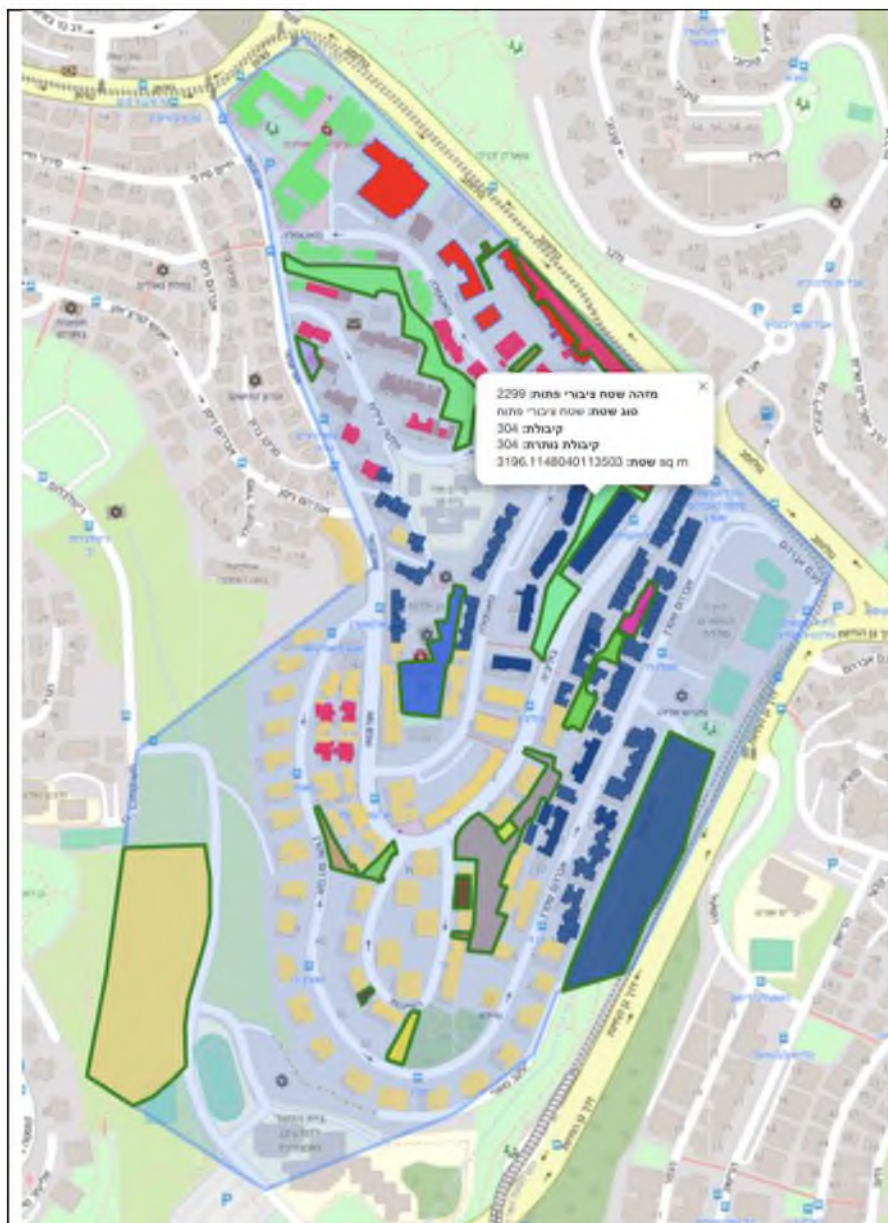


מלא..

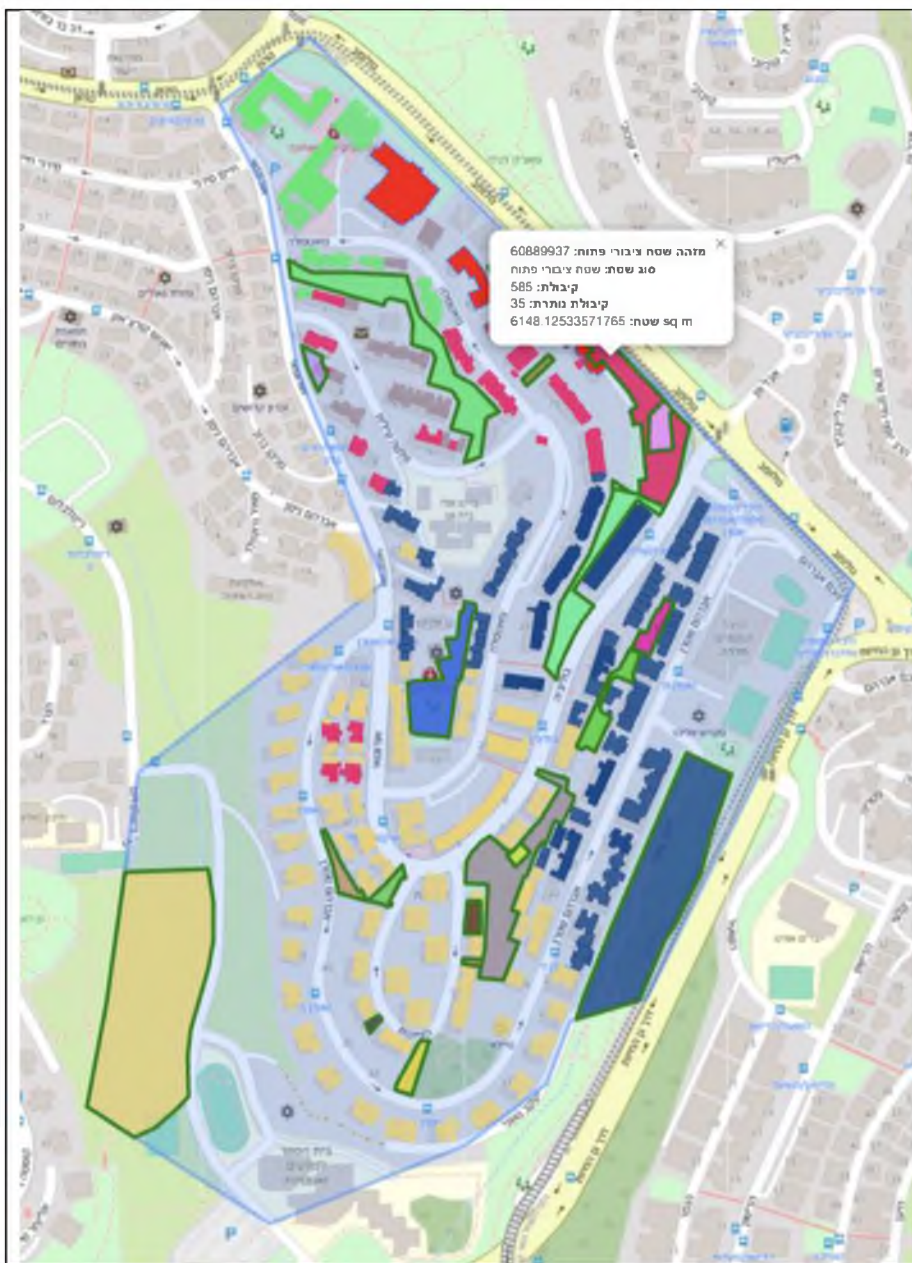


304

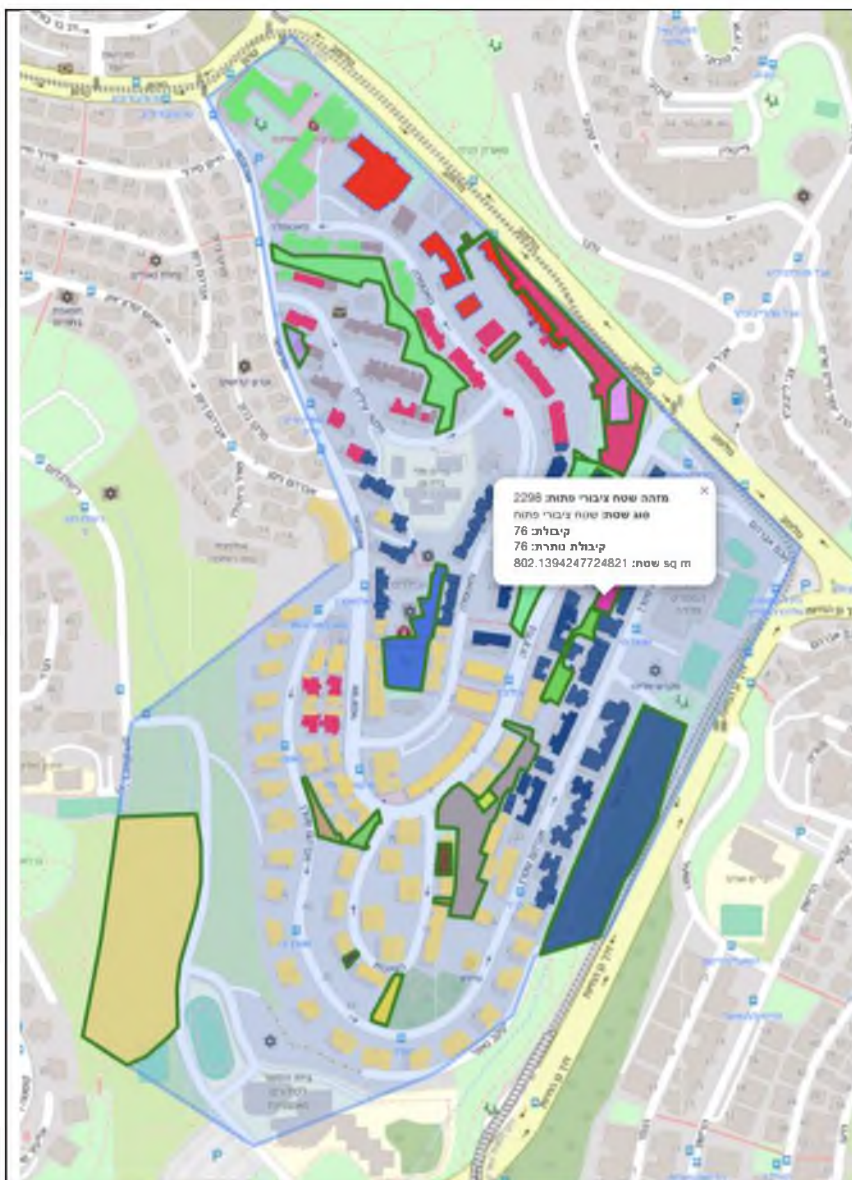
גולומב 23 – מוסיף 300
דירות



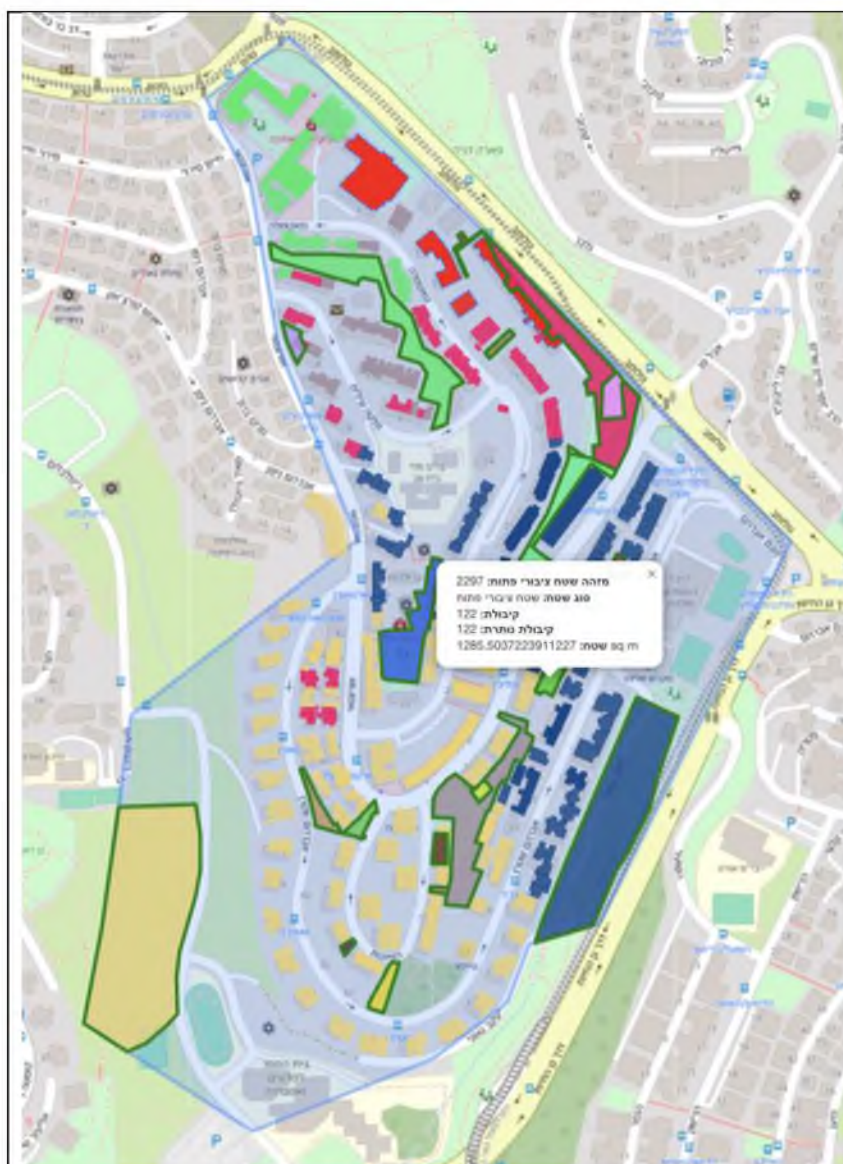
וגוואטמלה 15-23 -- פרויקט
של 430 דורות תוספת. פיצלנו
בן כמה שצפים



וגוואטמלה 15-23 -- פרויקט
של 430 דורות תוספת. פיצולו
בן כמה שצפים

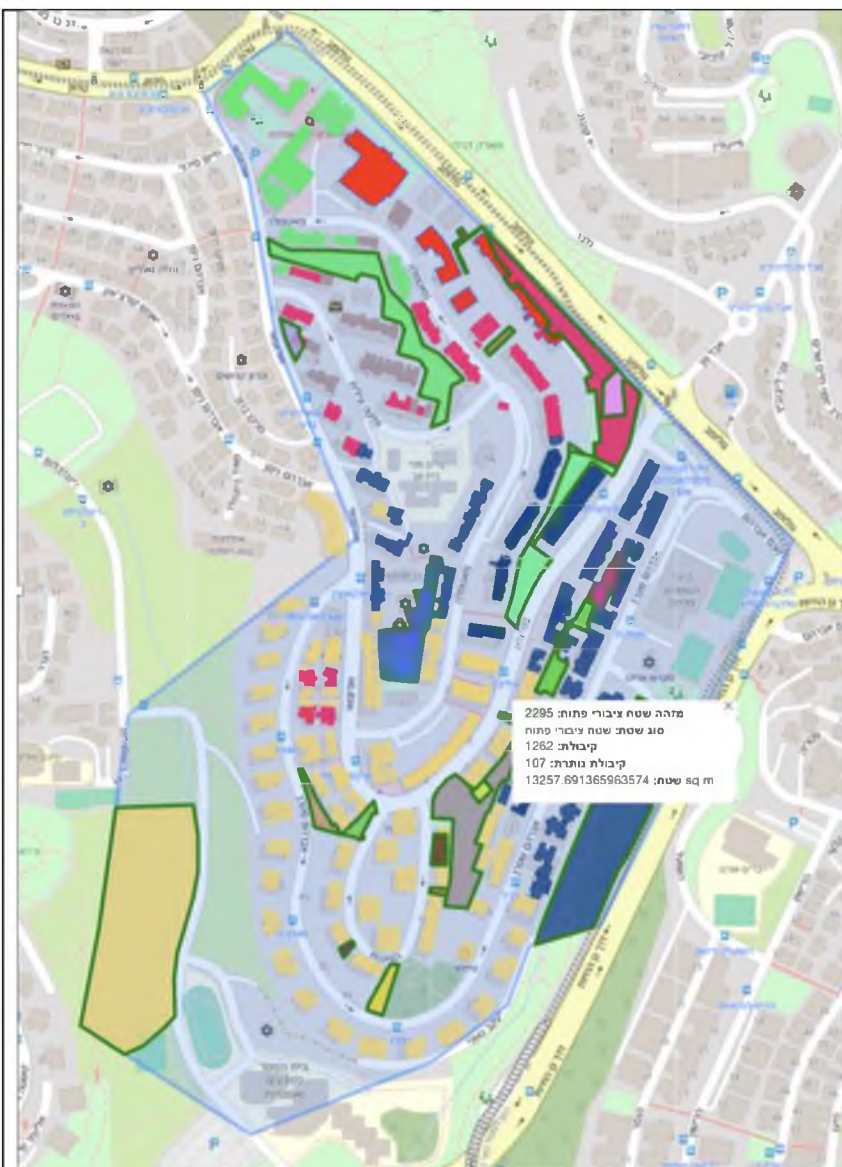


וגוואטמלה 15-23 -- פרויקט
של 430 דורות תוספת. פיצולו
בן כמה שצפים



107

בוליביה 1 – מוסיף 110
דירות.



תאריך: 25.12.2024

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1075902

התחדשות עירונית ברחוב גואטמלה 25-29, קריית יובל

בקע

תכנית התחדשות עירונית בבניינים בכתובת 25, 27, 29 ברחוב גואטמלה בשכונת קרית היובל.

התכנית ממוקמת בין הדופן המערבית של רחוב בוליביה לדופן המזרחית של רחוב גואטמלה, בשכונת קריית היובל. התכנית מציעה הריסת 3 מבני שיכונים אשר מכילים היום 85 יח"ד ומציעה בניה של 2 מגדלים בגובה של 32 קומות ובהיקף של 290 יח"ד כלומר תוספת של 205 יח"ד למצב הקיים. שטחה של התכנית עומד על כ-4.6 דונם.



מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1075902

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל: 6414896-02 פקס: 6430069-02 kiryatuo@matnasim.org.il

תוכניות נוספות המוקדמות באזור

התכנית מבקשת לבנות 290 יח"ד (+85 יח"ד). תכנית זו מצטרפת לתכניות הסמוכות:

- תוכנית 101-1048420-גואטמלה 15-23-629 יח"ד (+443)
- תוכנית 101-1187269-בוליביה 5-7-205 יח"ד (+157)
- תוכנית 101-574178-בוליביה 14-216 יח"ד (+160)
- תוכנית 101-0440735-גולומב 23-389 יח"ד (+277)
- תוכנית 101-317016-פינוי בינוי שטרן 34-42-226 יח"ד (+159)
- תוכנית 101-409656-פינוי בינוי שטרן 37, 41-238 יח"ד (+170)
- תוכנית 101-714188-פינוי בינוי שטרן 47-152 יח"ד (+118)
- תוכנית 101-1246578-פינוי בינוי שטרן 43-157 יח"ד (+123)
- תוכנית 101-334334-פינוי בינוי שטרן 29-33-216 יח"ד (+148)
- תוכנית 101-835371-מתחם הציונות-274 יח"ד (+210)
- תוכנית 101-0826685-שטרן 67-49-1068 יח"ד (+732)

ועוד מספר תוכניות בדרום קרית היובל ברחובות גואטמלה, בוליביה, אורוגואי וגולומב.

סך הכל תוספת של 3,359 יח"ד ל-4,000 יח"ד הקיימות היום בקרית היובל דרום ול-8,000 הקיימות היום בכל שכונת קריית היובל. **המשמעות היא הכפלת כמות יח"ד בדרום השכונה.**

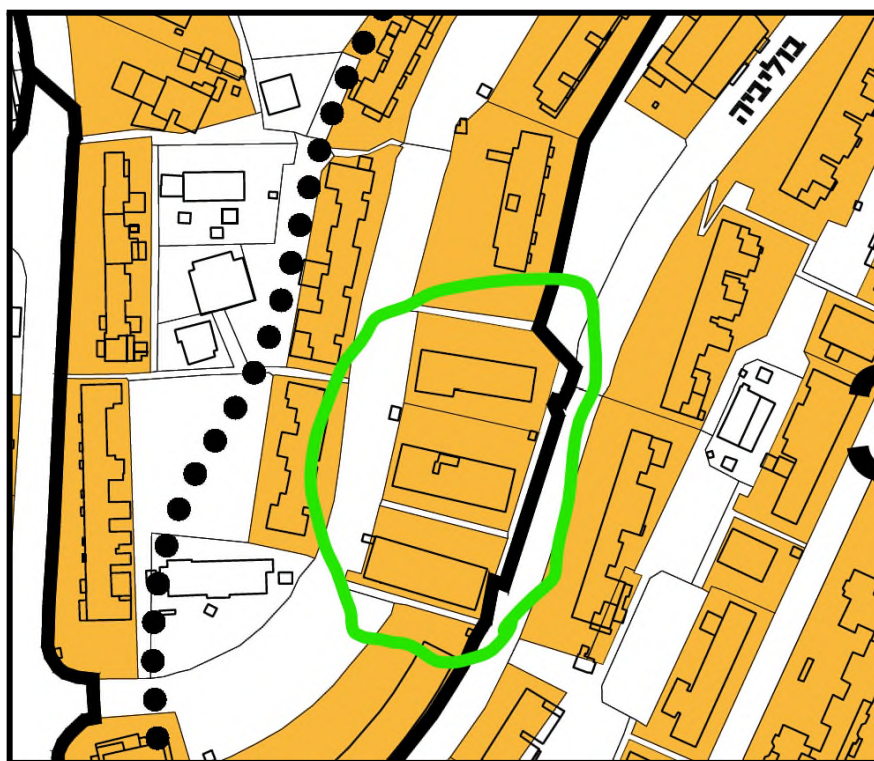
התייחסות תכנית האב

שטח התוכנית של גוואטמלה 25-29 נחשב למתחם כתום עם עדיפות לתהליכים של התחדשות עירונית.

על פי תכנית האב של יובלים-גנים "לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות". בהמשך, הועדה המחוזית קבעה כי תבחן בניה של מעל ל-12 קומות בהתאם לבחינת שיפור משמעותי של המרחב. אך עד היום הועדה לא הוסיפה להגדיר באופן קונקרטי מהו "שיפור משמעותי של המרחב", לכן נושא זה נשאר עמום ונתון לפרשנות כפי שאנו רואים זאת בתכנית הנ"ל.

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

מתוך - מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021014, תאריך: 13.7.2021



מתוך - תכנית אב יובלים-גנים "הנחיות בינוי כלליות למתחמי מגורים"

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. טענות עיקריות

1.1. כושר נשיאה של המרחב

התכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית

שכונת קרית היובל עוברת בשנים האחרונות ותעבור בטווח של ה-20 שנים הקרובות תהליכים של התחדשות עירונית. עד כה אושרו במרחב יובלים-גנים תוספת של 5,500 יח"ד, ויש 31 תוכניות נוספות המבקשות להוסיף עוד 7,600 יח"ד. בנוסף, יש תוכניות המקודמות במסגרת מדיניות רק"ל המבקשות להוסיף עוד 600 יח"ד. הוספה של כ-14,000 יח"ד במרחב יובלים-גנים, שמתוך זה כ-10,000 יח"ד רק בשכונת קרית היובל במהלך 20 השנים הקרובות. ללא ספק מספר אינטנסיבי של יח"ד, וזאת גם מבלי לקחת בחשבון:

- מתחמים כתומים בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל, עם פוטנציאל להוספת יח"ד בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.
- הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ונחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
- הוספה של יח"ד כחלק מקרן אחזקה למבנים גבוהים אשר סביר להניח שיכנסו לתוכניות נוספות בשכונה.

במידה ולוקחים בחשבון את כל הנקודות אשר צוינו, כמות יח"ד אשר יתווספו לשכונה יוסיפו לעומס שעתיד להיות ובסופו של דבר יגרעו מאיכות החיים של התושבים שיתגוררו בקרית היובל- עומס על השלד הציבורי, עומס על שטחים ציבוריים, גני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות ובשלל תחומים נוספים. **לנוכח העומס העלול להיווצר, מבקשים להקטין את מספר יח"ד הדיור בתוכנית.**

1.2. עומס תחבורתי על דרום השכונה

בהמשך נפרט בהרחבה בסעיף 3.1 על הקיבולת המוגבלת של רק"ל הקו האדום, מגבלת השימוש שיש על תשתית הקו האדום (שעל חלק מהתשתית הזו גם הקו הסגול מסתמך) היא להערכה של 8 אלף תוספת של יח"ד. היום אנחנו לא רחוקים מלהגיע ואף לעבור את המספר הזה. כיוצא מכך, רמת השירות של הקו האדום תהיה נמוכה ובהתאם היקף התושבים שיבחר להמשיך להשתמש ברכב

פרטי ימשיך להישאר גבוה. כלומר, הפקקים והבעיות התחבורתיות הרבות שאנו עדים אליהם היום ילכו ויתעצמו.

1.3 גובה בינוי בתכנית

גובה הבינוי לשני המבנים עומד על 32 קומות ממפלס רחוב גואטמלה ו-34 קומות בהנחה שתאושר קרן תחזוקה למבנים. בהמשך לסעיף הקודם נבקש להפחית את היקף יח"ד בד ובד עם צמצום גובה המבנים.

2. נפח ואופי הבינוי

2.1 נושא הדיוריות בתכנית

התכנית כוללת "דיורית", מעין יחידות דיור שיכולות לשמש משק בית נפרד. על פי הוראות התכנית, התכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתכנית. כלומר כ-58 יחידות דיור נוספות.

10. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות כאשר 10% מתוכם יהיו דירות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% יהיו דירות ששטחן עד 80 מ"ר.	
11. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.	

מתוך - הוראות התכנית, סעיף 4.1.2

2.1.1 חניה- מכיוון שהדיורית 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 הדיוריות כיח"ד). סביר להניח שאחוז מסוים מחזיק גם רכב שני ושלישי. היום אנו עדים בשכונה למצוקת חניה שהולכת וגוברת, נושא הדיוריות צפוי להוסיף לעומס הקיים על תשתיות החניה של השכונה. מבקשים לתת על כך את הדעת ולבטל את יח"ד הנוספות הנקראות דיוריות.

2.1.2 פרוגרמה אשר לא משקפת את המצב האמיתי ועומס על השלד הציבורי-נושא הדיוריות במרחב כולו עלול להעמיס על השלד הציבורי במרחב כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות. לדוגמה במידה וזוג+1 מתגוררים בדיורית שמוצמדת ליח"ד עם 3 נפשות, יכול להיווצר מצב של 6 נפשות ואפילו יותר למשק בית. לזה יש השלכות על חישוב

הפרוגרמה הציבורית בכל הקשור למסדות חינוך למשל (מעונות יום וגני ילדים) נבקש לבחון את הנושא לעומק.

2.2. גמישות בניוד שטחים, מספר קומות וגובה המבנים

סעיף 4.1.2 תת סעיף 3 מבקש לאפשר ניווד שטחים וגמישות במספר הקומות/גובה במבנים, נבקש לבטל את הסעיף הנ"ל מהסיבה שהוא מאפשר גמישות רבה מדי. במיוחד לנושא גובה הבינוי ומספר הקומות.

3. מובהר בזאת כי ניתן לנייד שטחי בינוי ויחיד בין תאי שטח 100 ו-101 וכן תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 100,101 לעת מתן היתר בניה. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5.

מתוך- הוראות התכנית

2.3. מרפסות מקורות בתכנית-

סעיף 4.1.2 תת סעיף 4 מבקש לאפשר תוספת של שטחי בניה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה מספר 5. נבקש לא לאפשר זאת ולא לעשות הבדלה בתכנית בין מרפסת מקורה אל מרפסת לא מקורה במיוחד ללא צורך בהגשת תוכנית או בקשת הקלה. הסעיף הנ"ל פוגע בזכות להתנגד נקודתית לנושא הזה.

4. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במידה ויידרשו שטחי בנייה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות המופיעים בטבלה 5, ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בקשת הקלה.

מתוך- הוראות התכנית

2.4. כלונסאות לשטחים ציבורים- נבקש לבטל את סעיף זה ולקבוע כי העבודות יבוצעו רק בגבולות המגרש ללא זליגה לשטחים אחרים ציבוריים או פרטיים.

9. תותר החדרת עוגנים לקלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה.

מתוך- הוראות התכנית

2.5. גודל דירות קטנות- בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55

10. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות כאשר 10% מתוכם יהיו דירות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% יהיו דירות ששטחן עד 80 מ"ר.

מ"ר.

מתוך- הוראות התכנית

נבקש לעדכן את סעיף 4.1.2 סעיף 10 ואת סעיף מספר 4 להוראות טבלה 5 על פי החלטה זו.

2.6. תוספת יח"ד- נבקש לבטל את סעיף ט' בהערות של טבלה מספר 5 אשר מאפשר הוספה של עד 5% יח"ד. המשמעות של הוספה כזו היא תוספת של כ- 15 יח"ד לתוכנית, תוספת משמעותית למרחב רווי בתכניות להתחדשות עירונית.

2.7. תוספת של 400 מ"ר לטובת דיירי הבניין- נבקש לבטל את סעיף יא' בהערות של טבלה מספר 5, 400 מ"ר שטח בנוי הוא שטח משמעותי ויש לכלול שטח כזה מראש בטבלה מספר 5 ולא לאפשר הוספה של כזה שטח משמעותי באמצעות הוספת הערה.

מועד הפקד: 15:10 07/10/2024 - עמוד 15 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 33
תכנית מס': 101-1075902 - שם התכנית: גואטמלה 25-27-29
הת-קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך הגשת תכנית נוספת. ה. יותר ניווד שטחים בין תאי שטח 100 ו-101. ו. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת מבנים טכניים הכוללים יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין. ז. לצורך חלוקת זכויות הבניה מעל ואו מתחת לקרקע יש להתחשב במפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהבנינים. ח. פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממו"ד ליח"ד, ככל ויופחת ו/או יוצע פתרון מיגון עיני ממו"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים. ט. תותר תוספת עד 5% יח"ד ללא שינוי בשטחים ללא צורך בפרסום הקלה. תותר הוספת שטחים לממו"דים לפי 12 מ"ר ליח"ד עבור דירות אלו ללא צורך בתכנית נוספת או הקלה. י. חישוב השטחים הינו לפי תקנות התכנון והבניה כשבשטח הקיר החיצוני יחושב לפי 25 ס"מ מעובי הקיר, מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב ללא תלות בעובי הקיר. יא. תותר תוספת של 400 מ"ר שטח עיקרי לרווחות הדיירים עבור שימושים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכי' שטחים אלו הינם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה. י"ב: תתאפשר הוספת דיורית, בשיעור של עד 20% מיח"ד.

מתוך- הוראות התכנית

2.8. שטחים טכניים- יש לכלול את השטחים הטכניים במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) יתאפשר ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.
(2) קומות טכניות לא נכללות במניין השטחים והקומות. תותר הוספת קומה טכנית כולל הגבת גובה בניין לצורך זה. תותר הוספת שטחים עבור שטחי חניון ומערכות.

מתוך- הוראות התכנית

2.9. בניה ירוקה -

התקן הישראלי לבנייה ירוקה הינו תקן שמטרתו בנייה ידידותית לסביבה ובריאה למשתמש המעודדת חסכון במשאבים לרבות צריכת חשמל ומים, מיחזור פסולת, ומשפרת את תנאי המחיה בבניין. על פי הוראות התכנית מבני המגורים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות. מבנים ירוקים הינם בריאים יותר בהשוואה למבנים רגילים. זאת בזכות גורמים כגון שימוש בחומרים שאינם פולטים מזהמים לאוויר, חומרים שאינם פולטים קרינה, אוורור טוב יותר, חשיפה גדולה יותר לתאורה טבעית ובידוד אקוסטי משופר. בנוסף, מבנה ירוק תורם לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.

היום אנו עדים ליותר ויותר תוכניות פינוי-בינוי במרחב עם תקן של 3 כוכבים. נבקש לבחון חיוב של התקן ברמה גבוהה יותר, לפחות ברמה של 3 כוכבים ואף יותר לטובת העלאת התרומה של המבנים עבור התושבים המתגוררים במתחם ולטובת הסביבה כולה. רשות הסביבה בעיריית ירושלים התייחסו גם לנושא (מצורף בהמשך).

6.3	בניה ירוקה
1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של שני כוכבים לפחות.	
2. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.	

מתוך- הוראות התכנית

2.10. **גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה** - מלבד חיוב התקן של בניה ירוקה נבקש לבחון הוספה של גגות ירוקים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. דבר אשר לא מוזכר בהוראות התכנית. רשות הסביבה בעיריית ירושלים התייחסו גם לנושא (מצורף בהמשך).

7. המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג ירוק/ גג כחול/ גג המשמש לייצור אנרגיה באמצעות פאנלים סולאריים ועוד.
8. המחלקה ממליצה לקבוע בהוראות התכנית כי הדרישה לבנייה ירוקה בתכנית זו תהייה שלושה כוכבים בשל צריכת האנרגיה המוגברת של המגדלים ועל מנת לחסוך בעלויות המגדל לטווח הארוך.

מתוך- חוות דעת על התכנית מרשות הסביבה של עיריית ירושלים

2.11. **תחזוקת מבנים על פי תקן** -

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

2.12. חזית רחובות

יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע. ניתן לראות בצילום המסך המצורף כי רשות הסביבה מתנגדים גם לנושא.

7. תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מתוך- הוראות התכנית

4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
1. המחלקה מתנגדת לסעיף 4.2.2 בהוראות התכנית אשר מאפשרות בשטחים הפתוחים ובמבנים ומוסדות ציבור מתקנים טכניים חדר טרפו, חדר אשפה וכו'.
1. המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית כי שימושים אלה יהיו בתחום המגרשים הפרטיים בלבד.

מתוך- חוות דעת על התכנית מרשות הסביבה של עיריית ירושלים

2.13. קירות תמך בתכנית

נבקש להגביל את קירות התמך בתכנית כך שיוגבלו ל-3 מטר.

3. תשתיות ותחבורה

3.1. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום-

על פי צתא"ל הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד בכל מרחב יובלים-גנים. עד כה אושרו במרחב יובלים-גנים תוספת של 5,500 יח"ד, ויש 31 תוכניות נוספות המבקשות להוסיף 7,600 יח"ד. בנוסף, יש תוכניות המקודמות במסגרת מדיניות רק"ל המבקשות להוסיף עוד 600 יח"ד. כלומר הוספה של כ-14,000 יח"ד במרחב יובלים-גנים.

המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. תושבי רחוב גוואטמלה צפויים להסתמך על הקו הסגול (שמתחבר לקו האדום במערב) ולכן תוספת כה רבה של יח"ד ודיוריות עלולה להוסיף לעומס של הרק"ל.

נסועה ברכבת הקלה בתרחיש פיתוח ריאלי

- בתרחיש פיתוח ריאלי (8,000 יח"ד) הביקוש בשעת שיא בוקר מתקרב לגבול קיבולת המסילה במקטע הקו האדום שבין אזור הר הרצל לתחנה המרכזית (כ-6,000 נוסעים בשעה)
- בתרחיש פיתוח ריאלי, הביקוש לקו הסגול (כ-2,500 נוסעים לשעת שיא בוקר) הינו במסגרת קיבולת התכנית התפעולית והמסילה
- פיתוח מעבר ל-8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה 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. באתר הרשמי של הרכבת הקלה בעמוד הקו האדום מצויין כי כל רכבת מכילה 500 אנשים.

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.

3.2 חניה

- 3.2.1 **חניית אורחים**- הנושא של חניות האורחים מוזכר בנספח התנועה בלבד (לא מחייב), נבקש להוסיף את ההוראה גם להוראת התכנית. היקף חניית אורחים של לפחות 10% מסך יח"ד עבור אורחים ותושבי האזור [על פי הנחיות מינהל התכנון מצורף בהמשך במודגש]. בנוסף לכך, יש צורך בקביעת מנגנון ועיגון בתב"ע אשר יבטיח ויאפשר חניה גם לתושבי האזור. לדוגמה, למקם את שער החניון אחרי הקצאת החניות לאורחים. חניות אורחים יכולות לעזור לצמצם את בעיות החניה וחסיונות המדרכות שאנו עדים להם היום בשכונה.

3

סוגיות תכנוניות
ומרחביות
עמוד 7

מועד פרסום: 4.7.2016

**הנחיות מקצועיות
עבור תקנות החניה**

אוגדן הנחיות מינהל התכנון

9. חניית אורחים:

9.1 הנורמה המקובלת היא שבאזור מגורים, רצוי להסדיר מקומות חניה בשיעור של 10%-30% ממספר יח"ד באותה סביבה. אולם מובהר כי מקומות החניה לאורחים שיוסדרו בתחום המגרשים הם חלק ממקומות החניה המותרים על פי התקנות.

9.2 חניות האורחים רלוונטיות לאזורי מגורים בלבד. חניות אלו משמשות את אורחי הדיירים באותה סביבה, משמשות להורדה ולאיסוף נוסעים המבקרים במגורים אלו וכן מקומות חניה נוספים לדיירי הסביבה.

9.3 ככלל, רצוי למקם את חניות האורחים בתחום הדרך הציבורית. עם זאת, אין מניעה למיקום חניות האורחים גם בתחום מגרשי המגורים או חלקן בתחום רצועת הדרך וחלקן בתחום מגרשי המגורים – כאמור, כחלק מסך כל מקומות החניה המותרים בתקנות.

9.4 את שיעור מקומות חניית האורחים ביחס למספר יח"ד יש לקבוע בהתחשב בגורמים הבאים:

- א. אופי השכונה.
- ב. קרבה למתע"ן.
- ג. מצב החניה הקיימת בסביבה (מצוקת חניה / עודף חניה).
- ד. אפשרות סבירה להסדרת חניית האורחים והנטל הכלכלי המוטל על מבקש ההיתר.
- ה. השפעת היעדר חניית אורחים על המגרש / הרחוב / המתחם הסמוך.

מתוך - הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, מינהל התכנון 2016

- 3.2.2 חניות נכים** - בתחום התכנית קיימות 9 חניות נכים, 5 לרכב רגיל ו-4 לרכב גבוה. יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל. דוגמה לבעייתיות כזו ניתן לראות בפרוייקט אשטרום שנמצא על הנטקה, בעקבות מחסור בחניית נכים בתת הקרקע, ניתנה הקצאה של חניה עבור נכה בחניון הציבורי הסמוך. מצב זה יצר 2 בעיות, החניה לא מספיק קרובה אל התושב וגם התושב קיבל חניה נוספת על חשבון הציבור.
- 3.2.3 הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים** - בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, מבנה ציבור, גני ילדים ומסחר). נבקש להוסיף להוראות התכנית את הפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים.
- 3.2.4 רחב חניה** - על פי נספח התחבורה לא ניתן להבין מהו רוחבן של החניות. נבקש להוסיף את מידות החניות לנספח התנועה ובמידה ורוחבן גדול מ-2.7 נבקש לבחון את צמצום רוחב החניות.
- 3.2.5 חניית אופניים** - נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

- 3.2.6. מתקני חניה מכניים - נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות רכב וכו' כחלק מהתכנית (סעיף 3), פתרונות אלו אינם מתאימים לפרויקטים של פינוי ובינוי כאשר יש אפשרות לחניות בתת הקרקע. אלא יותר לפרויקטים של תמ"א 38 כאשר אין אפשרות להוספה של חניון תת קרקעי.
- 3.2.7. הוספת קומות חניון תת קרקעי - לא לאפשר ללא הגשת תכנית נוספות או בקשת הקלה, יש למצות אופציות נוספות כמו מיקסום חניות בקומות המתוכננות בהתאם למיקומם ולרוחבן.
- 3.2.8. תקן חניה - יש לתקן את סעיף 5 כך שתקן החניה למגורים יהיה על סמך התקן העירוני בעת הוצאת היתר.

3. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי.
4. תותר הוספת קומות חניון תת קרקעיות, בהתאם לתקן חניה. שטחי הקומות הנוספות יתווספו לשטחים המותרים בטבלה 5, ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בקשת הקלה.
5. תקן החניה למגורים 1:1.

מתוך - הוראות התכנית

4. תנועה ונגישות

4.1. נגישות בין גואטמלה לבוליביה במהלך זמן הבניה

הפרויקט כולל בתוכו 2 מעברים פעילים המחברים בין רחוב גואטמלה לרחוב בוליביה. על מנת לאפשר גישה בין הרחובות בזמן תקופת הבניה נרצה להכניס להוראות התכנית חיוב ביצוע של מעבר זמני להולכי רגל בשטח התכנית כדי למנוע מצב שלאורך כל תקופת הבניה לא יתאפשר מעבר בין הרחובות.

לדוגמה, להכניס לשלביות הביצוע לאחר שלב החפירה והדיפון בנייה של מעבר זמני ובטוח בתא שטח 200 לטובת אפשרות מעבר של תושבי השכונה בין הרחובות כך שלאורך חלק משמעותי מזמן הבניה, ישמר מעבר מתפקד.

נרצה לתת את פרויקט טהון 3 כדוגמה (מספר תב"ע 101-0201467), בעבר תושבי קרית היובל מרכז יכלו לעבור רגלית לכיוון המפלצת ומתחם הדסה הקטנה באמצעות מעבר מרכזי באנילביץ, אך לאחר שהתחילו בעבודות וגידרו את שטח הבניה נחסם מעבר מאוד מרכזי וכעת התושבים צריכים לעשות סיבוב מאוד רחב כדי להגיע לאזור המפלצת. זמן הבניה הוא פחות או יותר 5 שנים, כלומר

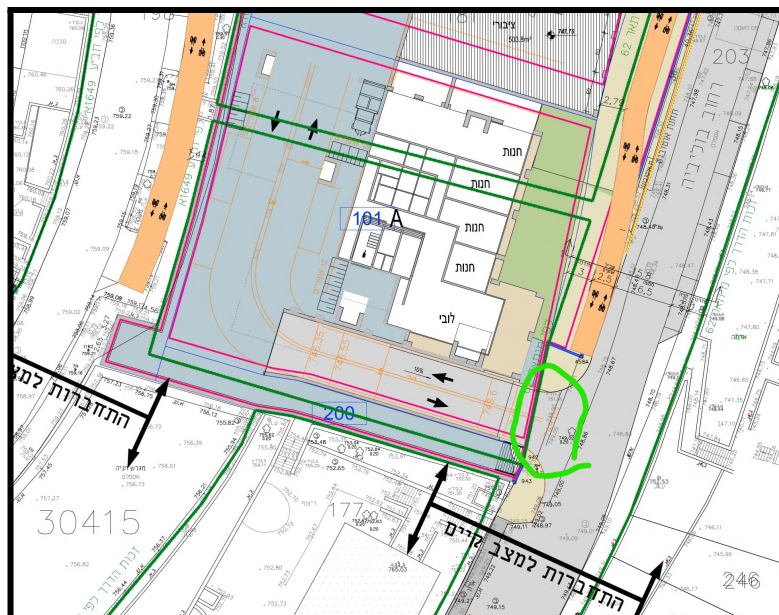
המעבר המרכזי נסגר לתקופה שהיא מאוד ארוכה וכתוצאה מכך איכות חיי התושבים שהשתמשו במעבר באופן קבוע נפגעה.

4.2 מעלית ציבורית מרחוב גואטמלה אל רחוב בוליביה זמני הפעלה- מכיוון שהמעליות

בין מפלס בוליביה אל מפלס גואטמלה היא ציבוריות המאפשרות גישה לשטחים הירוקים של השכונה, נבקש לוודא מבחינת התכנון הפיזי שהמעליות יוכלו לפעול לאורך כל ימות השנה על מנת לאפשר גישה לשטחים אלו.

4.3 כניסה לחניון התת קרקעי- הכניסה לחניון קוטעת רצף של מדרכה ברחוב בוליביה

בסמוך למעבר ציבורי המחובר בין רחוב בוליביה לרחוב גואטמלה. יש לוודא יצירה של מעבר חציה למעבר בטוח של הולכי רגל ושיפוע מתאים לטובת שדה ראיה.



מתוך- נספח תנועה

5 שטחים פתוחים והיבטים נופיים

5.1 היעדר שטח לחלחול מים לתת הקרקע- שטח קו הבניין התחתון חל על הרוב המוחלט של שטח התכנית. התכנית לא מציעה שום שטח חלחול. קרית היובל היא שכונה עם ריבוי פרויקטים של פינוי-בינוי, זאת בשילוב מיעוט שטחי שצ"פ בשכונה. נבקש לתת את הדעת בנושא.

5.2 שתילת עצים לאורך הרחובות - על פי החתכים המופיעים בנספח התנועה של התכנית, לא נראה שיש כוונה לשתילה של עצים ברחוב בוליביה. נבקש לשנות את

חתכי הרחוב על סמך עבודת הפרויקטור שנעשתה במסגרת עדכון תכנית האב של יובלים-גנים.

5.3. נפח בתי גידול עבור פיתוח ונטיעות- נבקש להגדיר ולהוסיף בהוראות התכנית על

פי הנחיות רשות הסביבה את הנפח עבור שתילות עצים מעל שימושים תת קרקעיים וכן לתת עומק של לפחות 1.5 מטר מעל שימושים אלו על מנת לספק בתי גידול מספקים עבור שתילת עצים.

5.4. כריתת עצים-

נספח סקר עצים מפרט 29 עצים לכריתה. אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות. בשכונת קרית היובל לבד נכרתו ב-12 השנים האחרונות כ-600 עצים, ועוד היד נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, 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. השתילים 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 כמות רבה ככל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות.

טבלת ריכוז עצים הנטועים בתוך האתר וגבולותיו:					
סוג העץ	לשימור	לכריתה	להעתקה	סה"כ	
אגס תרבותי	-	1	-	1	
אורן הגלעין	2	4	-	6	
אורן ירושלים	-	3	-	3	
ברוש מצוי	-	1	-	1	
אזדרכת מצויה	-	2	-	2	
אשחר רחב עלים	1	-	-	1	
בוקיזה נמוכה	2	8	-	10	
ושינגטוניה חסונה	-	1	-	1	
ברוש גדול פירות	-	1	-	1	
זית אירופאי	-	-	1	1	
כליל החורש	4	1	-	5	
לגוסטרום יפני	-	2	-	2	
מיש בוגנה	4	-	-	4	
רוביניה בת השיטה	-	1	-	1	
רימון מצוי	-	-	1	1	
שזיף דובדבני אדום	-	2	-	2	
שיח אברהם מצוי	-	1	-	1	
שסק יפני	-	1	-	1	
שקד מצוי	1	-	-	1	
סה"כ:	14	29	2	45	

מצורף למסמך זה חוברת תמונות של העצים

מתוך- נספח עצים

5.5. 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. מסחר

6.1. מיקומי פריקה וטעינה לטובת המסחר - יש לתת את הדעת מבעוד מועד לגבי מיקומי הפריקה והטעינה שישמשו את המסחר. המסחר מפוזר לאורך הבינוי, יש ליצור אזורים מוגדרים לצורך הזה כדי להימנע בהמשך בעיות תחבורתיות היכולות להיווצר מחוסר תכנון מקדים. (פריקה וטעינה בתחנות אוטובוס וכו'). יש לשקול ליצור אזורים מוגדרים בתת הקרקע לטובת הנושא.

7. חברתי

7.1. 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.

חשוב שיחידות דיור ברי השגה ישולבו בפרויקטים כחלק בלתי נפרד מהשכונות החדשות והקיימות, תוך הקפדה על איכות וסטנדרט זהים ליחידות הדיור האחרות בפרויקט. בנוסף, נדרש להבטיח כי הדירות יתוכננו במגוון גדלים ותהיינה ממוקמות בקומות וכיווני אוויר מגוונים, על מנת לשמור על תמהיל מגוון ואיכות חיים גבוהה לדיירים. בהתאם לתיקון מספר 120 לחוק התכנון והבנייה, יש לכלול בפרויקטים החדשים לפחות 20% יחידות דיור בר-השגה. תיקון מספר 120 מדגיש את החשיבות של תכנון ופיתוח פרויקטים עם דיור בר-השגה כחלק אינטגרלי מתהליך הבינוי העירוני, באמצעות שילוב זה, נוכל להבטיח כי גם משפחות ובודדים וצעירים המתקשים לעמוד בעלויות הדיור הגבוהות יוכלו למצוא פתרונות מגורים הולמים בירושלים, וכך לחזק את הקהילה ולתמוך בצמיחה חברתית וכלכלית ברת קיימא בעיר.

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018				
שמות קודמים:				
הכנסת:	סוג הצ"ח:	מספר הצ"ח:	סטטוס:	תיקון חוק
העשרים	פרטית	3029/20/פ	התקבלה בקריאה שלישית	
חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018 התקבל בכנסת ב' בשבת התשע"ח (5 בפברואר 2018). החוק מתקן את ההסדר הקבוע כיום בחוק התכנון והבנייה לעניין עידוד בניית יחידות דיור שישמשו לדיור בהישג יד בשלושה היבטים עיקריים: האחד – הבהרה והרחבה של סמכויות מוסדות התכנון לכלול בתכניות הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; השני – תיקון התוספת השישית והתנאים הכלולים בה לצורך מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד; השלישי – הספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק. בנוסף, חוזקו אמצעי האכיפה הקבועים בחוק; כך, בין השאר, נקבע כי הפרת הוראות החוק לעניין דיור בהישג יד תיחשב כהפרת חובת נאמנות, ועודכן פרק העיצומים הכספיים בהתאם להוראות שנוספו לעניין יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת. עוד נקבע כאמור עיצום כספי על זימ העורך את ההגדרות לזכאים שלא בהתאם לכללים שנקבעו לפי החוק. לבסוף, תוקנו גם החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (חוק התמ"ל) כך שעל אותן יחידות דיור שיוקצו מכוחו לדיור בהישג יד, בקרקעות שאינן מקרקעי ישראל, יחולו הוראות התוספת השישית, וכן פקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות על מנת להבטיח בהן כי לרשות מקומית קיימת סמכות להקים להפעיל ולנהל דיור בהישג יד במקרקעין המצויים בבעלותה.				
הוועדה המטפלת: הוועדה המיוחדת לעניין הצעות חוק מסוימות שהועברו לדיון בה חברי הכנסת היוזמים: רועי פולקמן, דוד אמסלם, יואב בן צור, משה גפני, רחל עזריה פרסום ברשומות: הצ"ח הכנסת (מתשס"ג 10/2002) - 728, מיום 19/07/2017 ספר החוקים 2688, עמ' 142, מיום 07/02/2018				

מתוך- אתר הכנסת, תקציר תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה 2018

8. חברת

- 8.1. **סבסוד דמי אחזקה לדיירים חוזרים** - נבקש לשנות את תקופת סבסוד דמי הניהול למשך 10 שנים בדומה לפרויקטין דומים ולא ל-5 שנים כפי שכתוב בנספח החברתי.

10.2 עלויות אחזקה-

היזם ישלם את הפרש התשלום בין דמי הניהול שהיו משלמים בטרם ביצוע הפרויקט לבין דמי הניהול לדירה החדשה לתקופה של 5 (חמש שנים) ממועד קבלת הדירות.

מתוך- נספח חברתי

9. חירום

9.1. חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהשנה האחרונה, נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום.

לסיכום

מינהל קהילתי יובלים מברך על התחדשות עירונית, בייחוד במתחמים שהוגדרו כאדומים או כתומים (כמו בתכנית הזו) בתכנית האב בעקבות מצבם הירוד והפוטנציאל לשיפור המרחב העירוני. עם

זאת, אנו חוששים שהיקף התכנית הרב אשר מקודם בשכונה (שהנגזרת ממנו הוא הוספת יח"ד לשכונה) הוא בעצימות גבוהה ובקצב הזה השכונה אינה תוכל לספק לתושביה הוותיקים והחדשים איכות חיים מספיק טובה. לאור הצפיפות הצפויה בעקבות ריבוי התכנית המקדמות באזור יש לבחון את כושר הנשיאה של שכונת קרית היובל ולקיים חשיבה מעמיקה וכוללת על כלל היבטי השכונה כמו שלד ציבורי, שטחים ירוקים לנפש, רשת התחבורה ועומס על תשתיות הרק"ל.



בברכה,

אסף שפניר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים