

21.01.2025

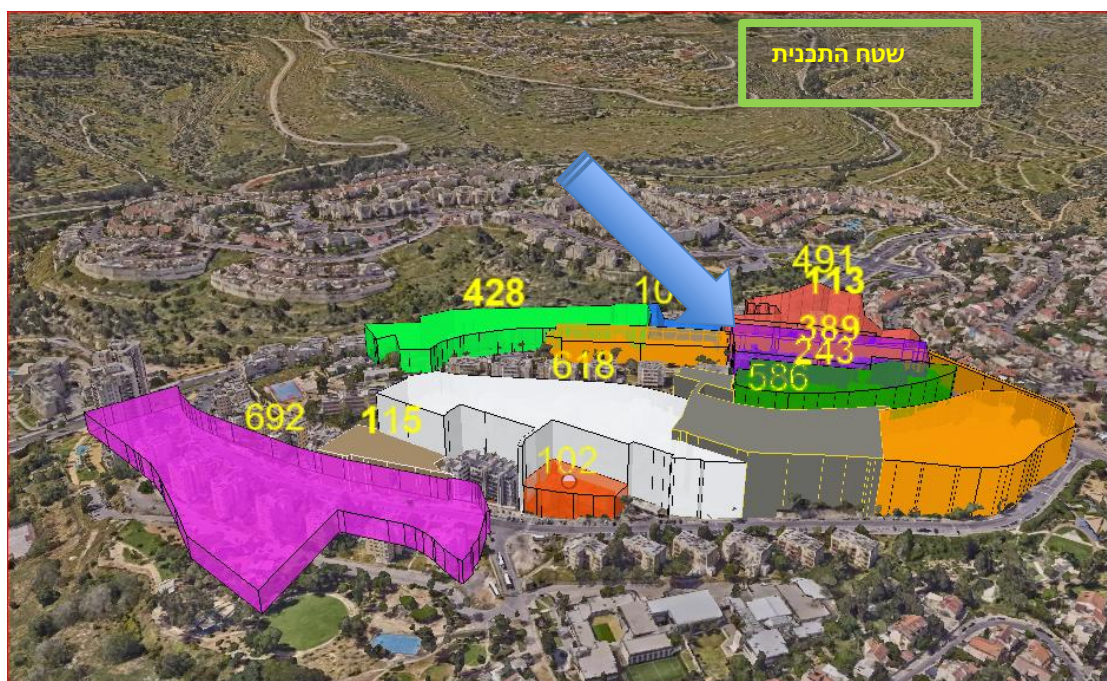
לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
אדר' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים
הרב אליעזר ראזנברגר- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים
אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים
חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי- מתחם 1

(תכנית מספר 101-1256924)

תכנית פינוי בינוי הנורית מתחם 1 , מציעה פינוי של 112 יח"ד ובינוי של 442 יח"ד בשני מגדלים של 40 קומות מעל הכניסה הקובעת, בשטח של 5.6 דונם . בנוסף מציעה התכנית כ- 800 מ"ר לטובת מוסדות ציבור ובהן : 3 מעונות יום ושני כיתות גני ילדים. התכנית נמצאת בדרום שכונת עיר גנים ג' במרחק 900 מטר מצומת קוליץ' גבעת משואה, מרחב הכולל תכניות המוסיפות כ-4000 יח' דיור חדשות באזור ויצורות העמסה רבה על התשתיות והקיבולת השכונתית.



פירוט תוכניות המקודמות באזור :

- תכנית 101-0963124- התחדשות עירונית הנורית 8- 109 יח"ד (+77)
- תכנית 101-0632224- התחדשות עירונית קוסטה ריקה נוף הפארק – 482 יח"ד (+378)
- תכנית 101-0561167 - פינוי-בינוי רח' קוסטה ריקה 37-25 – 692 יח"ד (+517)
- תכנית 101-986067- פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 16-14 – 102 יח"ד (+77)
- תכנית 101-1078146- פינוי בינוי קוסטה ריקה 56 – 113 יח"ד (+81)
- תכנית 101-1079771- פינוי בינוי קוסטה ריקה 24-22 – 115 יח"ד (85)
- הנורית מתחם 4 – 243 יח"ד (+179)
- הנורית מתחם 2- 491 יח"ד (+363)
- הנורית מתחם 3- 216 יח"ד (+152)
- הנורית מתחם 5- 586 יח"ד (+284)
- הנורית מתחם 6- 618 יח"ד (+292)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4000 יח' דיור בקרוב (לא כולל תכנית זו).

המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור :

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה

1. התכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן. אנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת ההפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד.
2. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו. זאת תהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ותסייע לייצר מרחב ציבורי מקיים ויעיל שיספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי אך היא

עודנה בהתהוות וטרם אושרה. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד. בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקרית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי, קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחוסרים אלו. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמטי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור יעבור מכסת אכלוס 2868 וטרם נמצא מענה ציבורי לתכנית. יש לעצור את התקדמות התכניות הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי. בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.

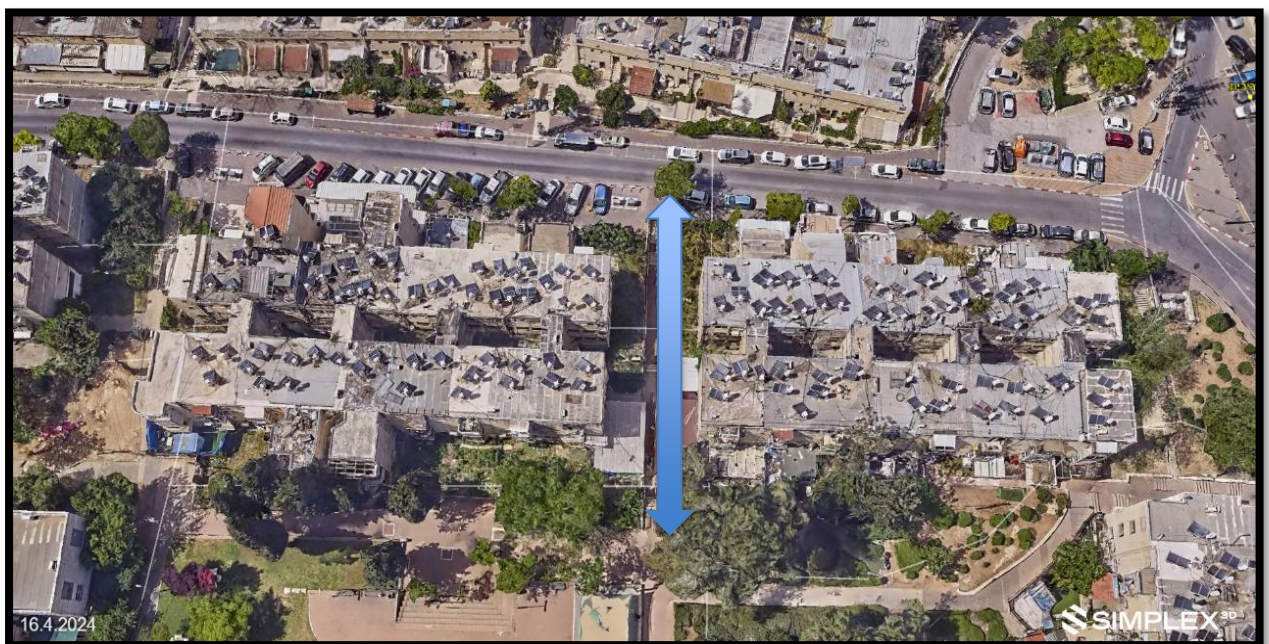
3. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800, מ"ר). בהתחשב לכך שהמספר יחד עם תכניות המתחמים (1,2,4,5,6), הגיעו ל-2870 יש להציג, יש להציג כי הוגשו היתרי בניה לכ- 52 כיתות יסודי, 25 כיתות גן, 3 תחנות בריאות ו-12 בתי כנסת רק באזור עיר גנים (לא כולל קריית מנחם).

2. קרקע משלימה בתכנית רכס לבן

מתחמי הנוריות אושרו כתכנית תמ"ל 2020 על סמך קרקע משלימה בתכנית רכס לבן. מס' תכנית 101-0387449. לאחר שהתכנית נגנזה, חולקה תכנית תמ"ל 2020 למתחמים, ונוספו לה מאות יחידות דיור, בשל ביטול הקרקע המשלימה עליה הסתמכה התכנית. גם במתחם 1 המדובר נוספו יחידות דיור רבות על מספר היחידות שאושרו. כיום יש תכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים של תוספת 6000 יח' דיור ברכס לבן, תכנית שדומה מאוד לתכנית רכס לבן המקורית. אנו מבקשים לגרוע את התוספת של יחידות הדיור ולהחזיר לתכנית המוצעת ברכס לבן את יחידות הדיור שנוספו במתחמי הנורית ולספק קרקע משלימה בתכנית רכס לבן המקודמת היום.

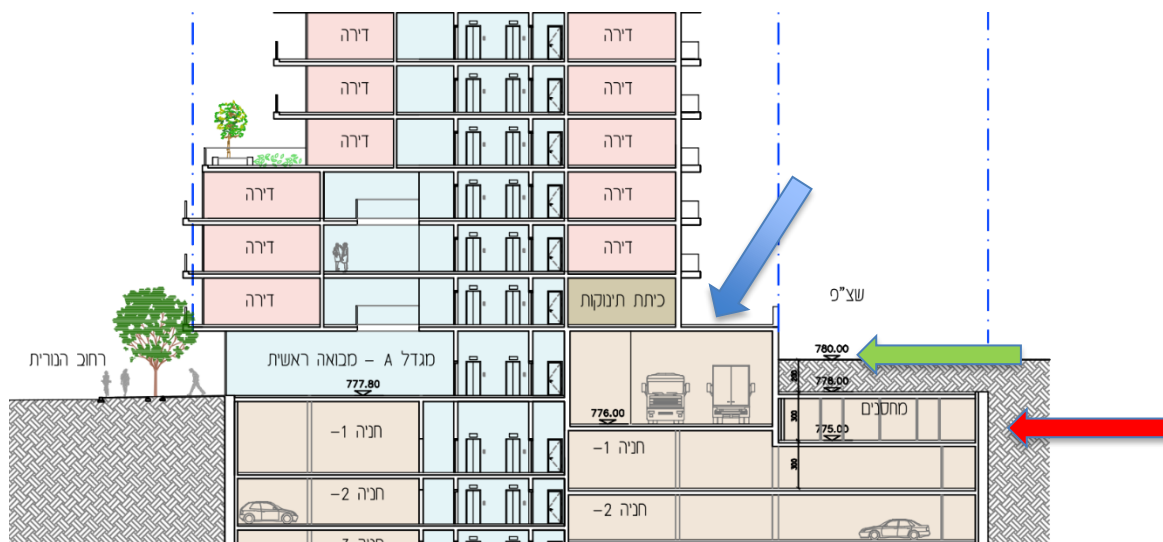
3. הערות

- תנאי לאישור התכנית תהיה הצגה ברורה של המתחם הירוק עבור המרחב הציבורי של מתחמי הנורית. כרגע לא הוצגה שום תכנית לפיתוח השטח הציבורי, המעברים והשפיים. כלל המתחמים ברחוב הנורית לא יכולים לאשר לפני הצגה ברורה של תכנית השפיים המרכז, המעברים וחיבוריות השכונתית.
- התכנית מבטלת מעבר ציבורי שקיים היום בין בניינים הנורית 1 לנורית 3. מעבר זה חיוני לרשת ההלכתית וקישוריות המפלסים. מבקשים ליצור מעבר באמצע התכנית שיאפשר את שמירת הקישוריות באופן מיטבי.



מעבר חיוני שמבטל בתכנית המוצעת

- התכנית מציע גגות כדירות גן מעל קומת המסד, המינהל הקהילתי דורש כי, גגות המבנה יהיו גגות ירוקים לטובת הציבור וישמשו לצורכי קהילה.
- החניות המוצע בתכנית פולש לשטחו של השפיים הציבורי ומעמיד את החניות באופן שפוגע בשטחו, כמו כן פוגע באפקטיביות של חצר המעונות.



מיקום חניית משאיות תפעוליות יוצר קיר בסמוך לשצ"פ וגוזל למעון היום את החצר המופרשת

- ניתן לראות כי שטח המעון נמצא מעל חניית המשאיות ולא קיימת הפרשה של חצר לפי תקן ההקצאות למבני ציבור. (חץ כחול)
- ניתן לראות שקצה החניון יוצר מפלס לא אחיד עם מפלס השצ"פ. (חץ ירוק)
- ניתן לראות כי החניון פולש למרחב השצ"פ ויוצר שצ"פ לא איכותי בשטח הירוק הציבורי. (חץ אדום).

4. תנועה

1. התכנית לא מספקת מפרץ העלאה והורדה עבור מוסדות הציבור במפלס רחוב הנורית, הורדת הילדים למוסדות הציבור מתבצעת רק מקומת החניון -1, דבר שלא יאפשר להורים שלא מהמתחם לפזר בנוחות את ילדיהם.

5. ניתוח רוחות והצללות וכריתת עצים

1. הדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית, אינו משקף את המצב המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס לקווים הכחולים של המתחם הספציפי. הדו"ח חייב לכלול בחשבון את כלל הפרויקטים בששת המתחמים על מנת להציג ממצעים אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של מגדלי הנורית והשפעתן על מבני הציבור, כיתות הגן, השטחים הפתוחים וכו'. נבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי הנורית שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות.

2. סקר עצים – מתוך 50 עצים בעלי ערקיות גבוה בשטח הפרויקט יוצאים לכריתה 78% אחוזים, מבקשים להפכית את הכמות הזאת בפתרונות העתקה או שימור לפחות 50% אחוז.

טבלת סיכום המלצות

ההמלצה	מס' פרטים	סה"כ ב %	סה"כ שווי ערך חליפי בש"ח
סה"כ עצים לשימור	8	16%	107,980
סה"כ עצים להעתקה	3	6%	28,098
סה"כ עצים לכריתה	39	78%	431,909
סה"כ עצים בוגרים בשטח	50	100%	

6. שונות

1. לא יותר ניוד שטחים מעיקרי לשירות.
2. יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחנון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב הנורית).
3. תוספת יחידות דיור על מה שיאושר בוועדה הני"ל בעתיד, תחשב כסטייה ניכרת
4. יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות ליזמים לסיוע לתושבים בתחזוקת המגדל בטווח הארוך כגון סיוע בהקמת קרן חיסכון ומודלים שונים לשימורה (דוגמה מתכנית פל"א נדל"ן- שכירות במספר דירות המספקת חלק משמעותי מהכסף הנדרש לקרן חיסכון זו). כמו כן, יש לשלב בהוראות התכנית הנחיות למתן סיוע ברמת העבודה הקהילתית לחיזוק ולטיפוח נציגויות חזקות ומגובשות במגדל .

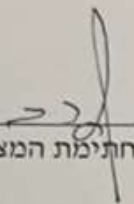
בברכה,

מינהל קהילתי גנים

תצהיר

אני הח"מ שרה גרבר כס"ן נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101-1256924.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מייטב ידיעתי ואמונותי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ א.ה.ר. / ז.ה.ר. עו"ד מאשר בזאת כי ביום 9.3.2025 הופיע בפני
שרה גרבר כס"ן נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

א.ה.ר. / ז.ה.ר.
שם עו"ד

אהרון גרבר, עו"ד
70227
חתימת עו"ד