

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1282235
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	בע"מ מצלואאי את מזרחי יזמות ובנייה
עורך התכנית :	גדרון עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	01/01/2024
כתובת	ליון שמריהו 56 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	19	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה :
	לאחר בחינת מסמכי התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן :
	1. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה.
	2. בהתאם למדיניות הוועדה, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% למגורים בלבד יתר השטחים יישמשו לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.
	3. קו בניין אחורי יקבע ל-5 מטרים.
	4. הוועדה סבורה כי יש להציע מעבר להולכי רגל בתחום התכנית. על כן מחליטה הוועדה כי הכניסה לחניה תקבע בדופן המזרחית של המגרש וכי הדופן המערבית בין הדופן יקבע מעבר בייעוד שביל, לשם כך ישקל הצורך בהוראות לרישום תלת מימד בתיאום עם לשכת התכנון.
	5. קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב הנטקה יצומצם לתחום המגרש בלבד.
	6. תנאי להפקדת התכנית יהיה בתיאום עם היועצת הפרוגרמטית של הוועדה.
	7. מיקום ההפרשה הציבורית תקבע בתיאום עם לשכת התכנון.
17/03/2024	8. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר וכניסות לשימושי התעסוקה והמגורים ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
	9. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.
	10. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. יקבעו זיקות הנאה למעבר רכב עבור החלקות המצרניות והסמוכות בתיאום עם לשכת התכנון.
	11. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.
	12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום נוסף.
	13. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
	14. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר ומספר קומות.
	15. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע

כתנאי להיתר בניה.	
16. שלביות הביצוע – בהינף אחד.	
17. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.	
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות
תוכנית להריסת מבנה קיים של 3 קומות מרחוב שמריהו לויין והקמת מבנה של 13 קומות כלפי רחוב שמריהו לויין ו-10 קומות כלפי רח' הנטקה מעל חניון תת"ק. השימושים המותרים כוללים מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה הבינוי כולל 32 יח"ד חדשות שטחי בניה - 3,132 מ"ר - 124 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור, 1,566 מ"ר למגורים, 1,367 מ"ר לתעסוקה ו- 75 מ"ר מסחר (מסחר + תעסוקה מהווים 48% מסך הזכויות הסחירות) שטח המגרש - 546 מ"ר. התכנית מקודמת על פי מדיניות נפחית לאורך רק"ל. התכנית מקודמת בסכמות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת תושבי השכונה המיוצגים ע"י משרד עו"ד מלחם - גיטליץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי דרמטי לצפיפות גבוהה שאינה מתאימה לאופי הפסטורלי של רח' שמריהו לויין והשכונה. בנייה של מבנה בן 13 קומות על חצי דונם – בלתי פרופורציונלית לסביבה ולשטח המגרש.
2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר ותכנית האב "יובלים- גנים" ולא את המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית לעניין קידום תוכניות מתחמיות בציר הנטקה.
3. התוכנית המופקדת לא תואמת המלצות להפקדה של הוועדה המחוזית
4. התכנית תגרום לעומסי תנועה חריפים ברחוב שמריהו לויין הצר, תפגע במדרכות ותכביד על מעבר כלי רכב והולכי רגל.
5. הפרשה ציבורית מבונה מצומצמת
6. אין תכנון של מעברים מספקים בין רחוב הנטקה לרחוב שמריהו לויין – בניגוד למדיניות הבינוי בציר הרכבת הקלה.
7. אין בתכנית הקצאה מספקת לשטחי ציבור פתוחים או מרחבים ירוקים, למרות הציפוף האינטנסיבי.
8. צפוי להיגרם נזק משמעותי לערך הדירות של התושבים, וכן פגיעה בזכויות הקניין ובאיכות החיים

התנגדות מספר 2: מאת מנהל קהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

1. חוסר התאמה לתכנית אב יובלים-גנים המגרש קטן מדי (0.5 דונם) ולא עומד בדרישה של 4 דונם לקידום תכניות על ציר הנטקה.
2. קידום תכניות נקודתיות בעייתי קידום תכניות קטנות פוגע באפשרות להתחדשות עירונית אמיתית ותכנון כולל.
3. ניגוד להמלצות גורמי התכנון בעירייה מהנדס העיר המליץ שלא לאשר תכניות נקודתיות שלא מאפשרות מענה כולל.
4. פגיעה בכושר הנשיאה של השכונה תוספת יחידות דיור משמעותית צפויה להכביד מאוד על רשת התחבורה, התשתיות והשטחים הציבוריים.
5. חוסר עמידה במדיניות הרק"ל הבינוי לא עומד בקווי הבניין שנקבעו, והתמהיל אינו כולל מספיק שטחי תעסוקה ומסחר (פחות מ-50%).
6. פגיעה בשירות הרכבת הקלה תוספת מסיבית של יחידות דיור תפגע באיכות השירות בקו האדום. בעיות בתכנון חניה ותנועה מספר מקומות החניה לא מספיק, אין הפרדה בין שימושים, ויש בעיות בפתרונות חניה מכניים.
7. בעיות בשטח הציבורי אין הקצאת שטח פתוח ראוי, אין רציפות מדרכות, ואין מענה מספק להולכי רגל.
8. ליקויים במבני ציבור מבנה הציבור המוצע קטן, לא איכותי, ולא נותן מענה אמיתי לצרכי השכונה.
9. ריבוי אתרי בניה ומטרדים עודף פרויקטים בשכונה יגרום להכבדה משמעותית על המרחב הציבורי והתחבורה.
10. פגיעה כללית באיכות החיים עלייה בצפיפות ללא תכנון ראוי תפגע באיכות חיי התושבים הוותיקים והחדשים כאחד.

התנגדות מספר 3: התנגדות עצמית בידי משרד עו"ד יצחק לומברוזו ושות'

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים לתמהיל 50% תעסוקה ו-50% מגורים ומבקשים לקבוע 100% מגורים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
2. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם

ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי

3. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.
4. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה.
5. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
6. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
7. **על כן המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה.**
8. **ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.**
9. ברמת מיקרו יש לציין שהתוכנית מיטבית רק לבעלי הקרקע במקום ואינה תורמת למרחב הציבורי, למגרשים השכנים ולדיירים העתידיים במקום – מוצע בינוי צפוף ולא איכותי של 5 יח"ד בקומה טיפוסית ללא ממ"ד במגרש של כ-0.5 ד' בלבד, הפרשה ציבורית של 124 מ"ר בלבד שגם היא מפוצלת בין קומות וחלקה הגדול בתת"ק, שטחי תעסוקה מוצעים במלואם בתת"ק, לא מוצע מעבר בין רחובות המנגיש את ציר הרק"ל לשכונה, עקירה של כל עצים בחלקה חפירה בקו 0 ללא אפשרות שתילת עצים משמעותיים חדשים, הבלטות מרפסות מחוץ לקו מגרש, פתרון אשפה מחוץ לבינוי בניגוד להנחיות מרחביות.
10. **לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.**