

תצהיר

אני הח"מ, מר עידן כהן, ת.ז. 036794907 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1152297 "אנילביץ' 46 – מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית" (להלן – **ההתנגדות העצמית**), ולאימות האמור בה.
2. האמור בפרק א' שבהתנגדות העצמית (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
3. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות העצמית, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ואמונתי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מר עידן כהן

הריני לאשר, כי ביום 30/03/25 התייצב בפני עו"ד דניאל רחל במשרדי ברחוב תלמה 31 מר עידן כהן, בעל ת.ז. 036794907, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

רחל דניאלי, עו"ד
מ.ר. 79919
הגפת הדגל 7, קמפוס יובלים
בניין C | נס-ציונה
חתימה

30/03/2025
תאריך

ירושלים | 31 מרץ 2025

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית מס' 101-1152297 "אנילביץ' 46 – מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית"
– התנגדות עצמית

בשם מרשינו, מר עידן כהן ת.ז. 036794907, מגיש התכנית שבנדון (להלן – **מגיש התכנית** ו-**התכנית** בהתאמה), מוגשת בזה התנגדות עצמית קצרה לתכנית, בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**), כמפורט להלן:

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. התכנית חלה על חלקה 2 בגוש 30398 הממוקמת בין רחוב הנטקה לרחוב אנילביץ' המקביל. התכנית משתרעת על פני 503 מ"ר ומגדירה תא שטח אחד שמספרו 1 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן – **המגרש**).

2. התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים חדש ומודרני התואם את המדיניות התכנונית באזור (להלן – **הבניין**). בקומות הראשונות של הבניין מוצע להקים מסחר מלווה רחוב הנטקה, שטחי תעסוקה, שטח מעבר לטובת הציבור ושטחים משותפים. התכנית כוללת הפרשת שטח לטובת מעבר ציבורי חדש בתחום המגרש (במסגרת קישוריות השכונה לציר הרק"ל), ולעניין זה היא כוללת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת-ממדי, בהתאם לסעיף 69(א1) לחוק.

ב. נימוקי ההתנגדות העצמית:

ב.1. מבוקש להטמיע בתכנית את כלל ההוראות הנדרשות לשם תכנון תלת ממדי

3. התכנית קובעת הוראות מפורשות לתכנון תלת ממדי ביחס לשטח המעבר הציבורי החדש (סעיף 4.1.2(ה)(5) להוראות התכנית), כדלקמן:

5. תא השטח ביעוד שביל יקבע כמגרש תלת מימדי, יופרש וירשם על שם הרשות המקומית. השטחים בתת-הקרקע מתחת לשביל ובחלל הרום שמעליו יוותרו בבעלות בעלי הזכויות במקרקעין ויוותרו לשימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, כמתואר בתשריט חלוקת תלת-מימד המהווה חלק ממסמכי התכנית.

4. דא עקא, התכנית הופקדה ללא נספח תלת-ממד, ומבלי שהוטמעו בה חלק מההוראות שצריכות להופיע בתכנית הכוללת הוראות תלת-ממד, בהתאם לנהלים. משכך, מתבקש הוועדה הנכבדה להורות על עריכת מספר תיקונים בתכנית (כולם רק מיישמים את העקרון שנקבע בסעיף 4.1.2(ה)(5) להוראות התכנית), כדלקמן:

א. לצרף למסמכי התכנית את נספח תלת-הממד שנערך על ידי האדריכל מנדי רוזנפלד משרד רוזנפלד ארנס אדריכלים, הרצ"ב להתנגדות זו כ- **נספח א'**.

ב. להוסיף בס' 1.7 להוראות התכנית, ברשימת הנספחים של התכנית, את נספח תלת-הממד בהתאם לפרטים שלהלן –

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1:200	1	12.8.2024	אדרי' מנדי רוזנפלד	נספח תלת מימד	לא

ג. תחת סעיף 6 "הוראות נוספות" מבוקש להוסיף סעיף שמספרו יהיה 6.11 וכוותרתו "תלת מימד", בהתאם לנוסח הוראה הכלולה לעניין זה [בתבנית לעריכת הוראות תכנית](#) שפורסמה על ידי לשכת התכנון בירושלים בשנת 2024, כמפורט להלן:

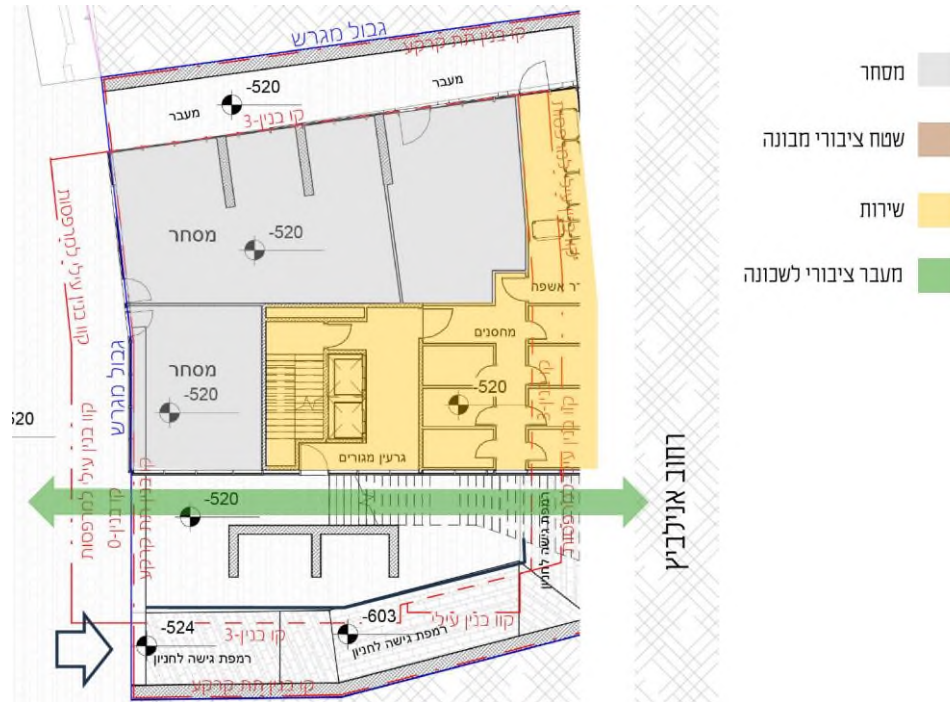
6.11	תלת מימד
1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 1, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד במגרש התלת ממדי. 2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.	

ב.2.1. מבוקש לצמצם את קו הבניין האחורי ל-3 מ' במקום 5 מ'

5. במסגרת סעיף 5 להוראות התכנית נקבע כי קו הבניין האחורי, הפונה לרח' אנילביץ', יעמוד על 5 מ'.

6. הוועדה הנכבדה מתבקשת להורות על צמצום קו הבניין האחורי ל-3 מ', מן הטעמים הבאים:

א. כאמור, התכנית כוללת הפרשת שטח מעבר לציבור בתחום המגרש לטובת חיבור השכונה לציר הרק"ל. הפרשה זו מגבילה את האפשרות לממש את זכויות הבניה במגרש. צמצום קו הבניין האחורי במגרש יקנה את הגמישות התכנונית הנדרשת בנסיבות העניין לשם מימוש זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי. ראו את המעבר הציבורי מסומן בחץ ירוק מתוך שרטוט מפלס רחוב הנטקה:



מעבר ציבורי מפלס רחוב אנילביץ

ב. בצמוד למגרש (במקביל לקו הבניין האחורי) ממוקמת גינה ציבורית ייחודית לאזור ("גן האחיות"), להבדיל ממגרש מגורים שכן. עובדה זו מאפשרת לצמצם את קו הבניין האחורי, מבלי לפגוע בצדדים שלישיים:



ג. בנוסף, בין המגרש למגרש שכן קיים שביל ברוחב של 2.5 מטר, כך שהמרחק בין קו הבניין המבוקש במגרש (3 מטר) לגבול המגרש השכן הוא 5.5 מטר. בנסיבות אלו, גם אם תקודם תכנית בשטח המגרש השכן ובמסגרתה יבוקש לצמצם את קו הבניין ל- 3 מטר, עדיין המרחק בין הבניינים יעמוד לפחות על 8.5 מטר (3 מטר קו בניין במגרש + 2.5 מטר של רוחב השביל + 3 מטר קו בניין במגרש השכן).



ב.1.3. מבוקש להורות על תיקון טעות סופר שנפלה באחד ההערות לטבלה 5

7. בהערה החמישית להוראות טבלת הזכויות (סעיף 5 להוראות התכנית), נקבע כי במקרה של הגדלת קווי הבניין (עד קו 0), יוגדלו זכויות הבניה בהתאמה למדיניות הנפחית שנקבעה במדיניות הבינוי לאורך ציר הרק"ל:

- במקרה של הגדלת קווי בניין עד קו 0, יוגדלו זכויות הבניה בהתאמה לפי מדיניות נפחית גודל שטח מוגדל כפול מניין הקומות.

8. מבוקש להורות על תיקון הערה זו, כך שלאחר המילים: **"במקרה של הגדלת קווי בנין עד קו 0" יבואו המילים: "ו/או קומות"**.

9. זאת, על מנת להתאים הערה זו להערה הראשונה להוראות טבלת הזכויות, המאפשרת בתנאים מסוימים סטייה מקו בנין ו/ או **תוספת של קומות** במסגרת התכנית.

ב.1.4. מבוקש לבטל את שימושי המסחר והתעסוקה במגרש (פרט לחזית מסחרית לקו הרק"ל) ולמצער לצמצם את שטחי הבניה שאינם למגורים למינימום האפשרי ולהעמידם לכל היותר על 25% משטחי הבניה במגרש

10. ע"פ מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל שנקבעה על ידי הוועדה מחוזית לתכנון ובניה בירושלים בשנת 2019 **"במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבניה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות" (ס' 24 לתמצית ההחלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8.4.2019 ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019).**

11. בהתאם למדיניות זו, ככלל, כאשר שטח המגרש קטן מ-1.5 דונם, לא חלה ההוראה המחייבת הכללת שטחי בניה שאינם למגורים (פרט לחזית מסחרית, הקצאות לצרכי ציבור וכד').

12. ברם, ביום 26.12.2022 החליטה הוועדה המחוזית לשנות את מדיניות הבינוי לאורך **ציר הנטקה – הנרייטה סולד כדלקמן: "...לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה"** (ס' 35 למסמך ההחלטות משיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2022023).

13. דהיינו, מדיניות הבינוי במגרש דנן (ששטחו קטן מ-1.5 דונם), השתנתה בראשית שנת 2023, כך שמדיניות לפיה ניתן לאשר במגרש תכנית הכוללת 100% שטחי מגורים (פרט לחזית מסחרית), נקבעה מדיניות לפיה התכנית צריכה לכלול 50% שטחי בניה שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה וכד'.

14. במקרה דנן יש הצדקה להחיל את מדיניות הבינוי שחלה במגרש עד לסוף שנת 2022, כמפורט לעיל. הסיבה המרכזית לכך היא שביום 26.7.2022, לאחר שבוצע תכנון ראשוני לפרויקט ובעת שנושא שינוי מדיניות הבינוי בציר הנטקה – הנרייטה סולד כבר היה מונח על שולחן הוועדה המחוזית (חמישה חודשים לפני קבלת ההחלטה), התקיימה ישיבת פרה-רולינג של מגיש התכנית בלשכת התכנון המחוזית בה **קיבל מגיש התכנית אישור להתקדם עם הכנת תכנית לפי מדיניות הבינוי שהייתה תקפה באותה העת (הקמת 100% שטחי בניה למגורים פרט לחזית מסחרית על הנטקה).**

להלן הדמיה שהוצגה ללשכת התכנון המחוזית, הכוללת חזית מסחרית במפלס הנטקה, ומעליה שטחים נלווים למגורים לרווחת הדיירים (כפי שהחברה מבקשת ליישם במסגרת התנגדות עצמית זו):



15. מגיש התכנית סבור כי בנסיבות אלו יש לאפשר לקדם את התכנית בהתאם למדיניות התכנון המאפשרת הקמת 100% שטחי בניה למגורים, פרט לחזית מסחרית, כפי שאושר לו להתקדם, כמפורט לעיל.

למצער, הוועדה הנכבדה מתבקשת להורות על צמצום שטחי הבנייה שאינם למגורים ולהעמידם לכל היותר על 25% משטחי הבניה במגרש. כן מתבקשת הוועדה לאפשר גמישות בתמהיל השימושים במגרש כדי להימנע ממצב שבו נדרש להקים קומה עם שימושים מעורבים (כך שבמקרה שבו יש להקים קומת מגורים חלקית על מנת לעמוד בדרישה של 50% או 25% תעסוקה, לפי העניין, ניתן יהיה לחרוג מעט מהתמהיל האמור, על מנת לאפשר להקים קומת מגורים מלאה).

ג. סיכום

16. נוכח כל האמור בהתנגדות זו, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הוראות התוכנית כדלקמן:
- א. להורות על צירוף נספח תלת-הממד שנערך על ידי אדר' מנדי רוזנפלד, הרצ"ב להתנגדות זו כנספח א', למסמכי התכנית.
- ב. להורות על הוספת נספח תלת הממד לרשימת הנספחים של התכנית ב-ס' 1.7, בהתאם למפורט בסעיף 4(ב) להתנגדות עצמית זו.
- ג. להורות על הוספת סעיף שכותרתו "תלת מימד" במסגרת סעיף 6 להוראות התכנית, כמפורט בסעיף 4(ג) להתנגדות עצמית זו.
- ד. להורות על צמצום קו הבניין האחורי ל-3 מ' במקום 5 מ' לאור הנסיבות המיוחדות שפורטו לעיל.
- ה. להורות כי בהערה החמישית להוראות טבלה 5: לאחר המילים: "**במקרה של הגדלת קווי בנין עד קו 0**" יתווספו המילים: "**ו/או קומות**".
- ו. להורות על צמצום השטחים במגרש שאינם למטרת מגורים כך שפרט לחזית המסחרית כל שטחי הבניה במגרש יהיו למגורים. למצער מבוקש לצמצם את שטחי הבניה שאינם למגורים במגרש, כך שיעמדו לכל היותר על 25% משטחי הבניה במגרש.
- ז. לאפשר גמישות בתמהיל השימושים במגרש כדי להימנע ממצב שבו יש להקים קומה עם שימושים מעורבים (כך שבמקרה שבו יש להקים קומת מגורים חלקית על מנת לעמוד בדרישה של 50% או 25% תעסוקה, לפי העניין, ניתן יהיה לחרוג מעט מהתמהיל האמור, על מנת לאפשר להקים קומת מגורים מלאה).
17. לתמיכה בעובדות המפורטות בהתנגדות זו, מצורף תצהירו של מר עידן כהן, בעל הזכויות במקרקעין.

בכבוד רב,


אביה סקלסקי, עו"ד


ענר חפץ, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, מר עידן כהן, ת.ז. 036794907 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1152297 "אנילביץ' 46 – מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית" (להלן – **ההתנגדות העצמית**), ולאומות האמור בה.
2. האמור בפרק א' שבהתנגדות העצמית (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
3. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות העצמית, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ואמונתי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מר עידן כהן

הריני לאשר, כי ביום 30/03/25 התייצב בפני עו"ד דניאל כהן במשרדי ברחוב תלמה 31 מר עידן כהן, בעל ת.ז. 036794907, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

רחל דניאלי, עו"ד
מ.ר. 79919
הגפת הדגל 7, קמפוס יובלים
בניין C | נס-ציונה
חתימה

30/03/2025
תאריך

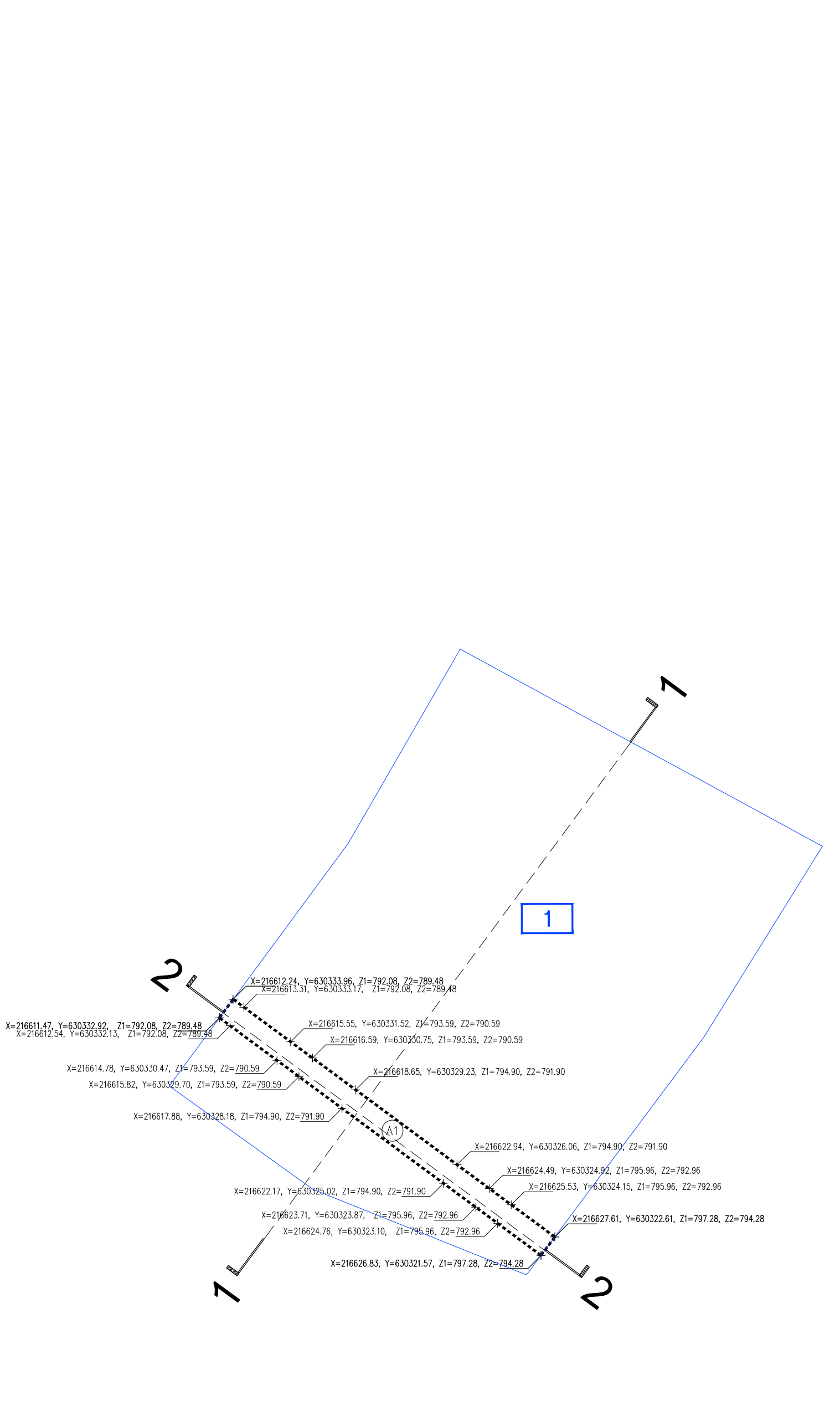
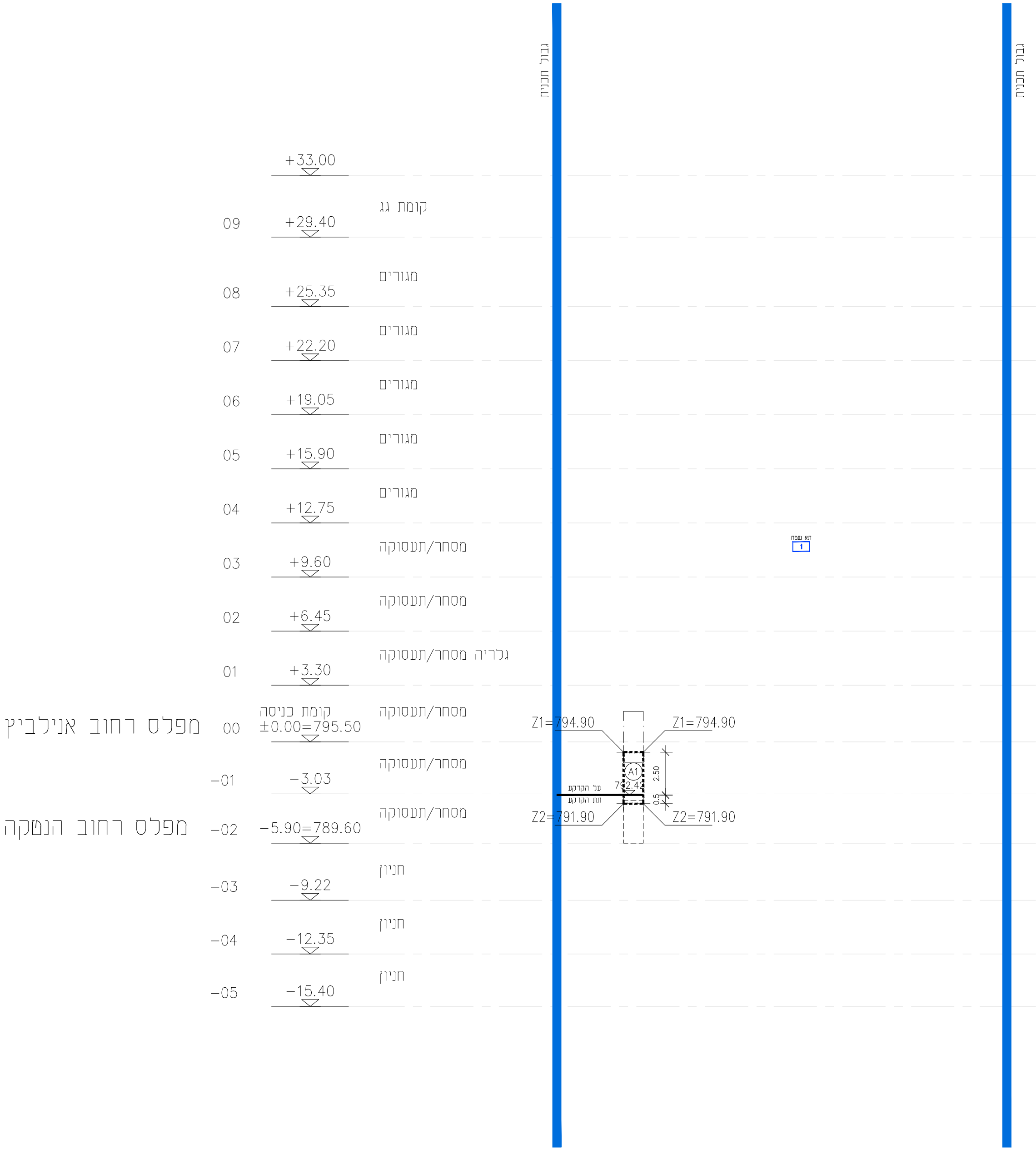
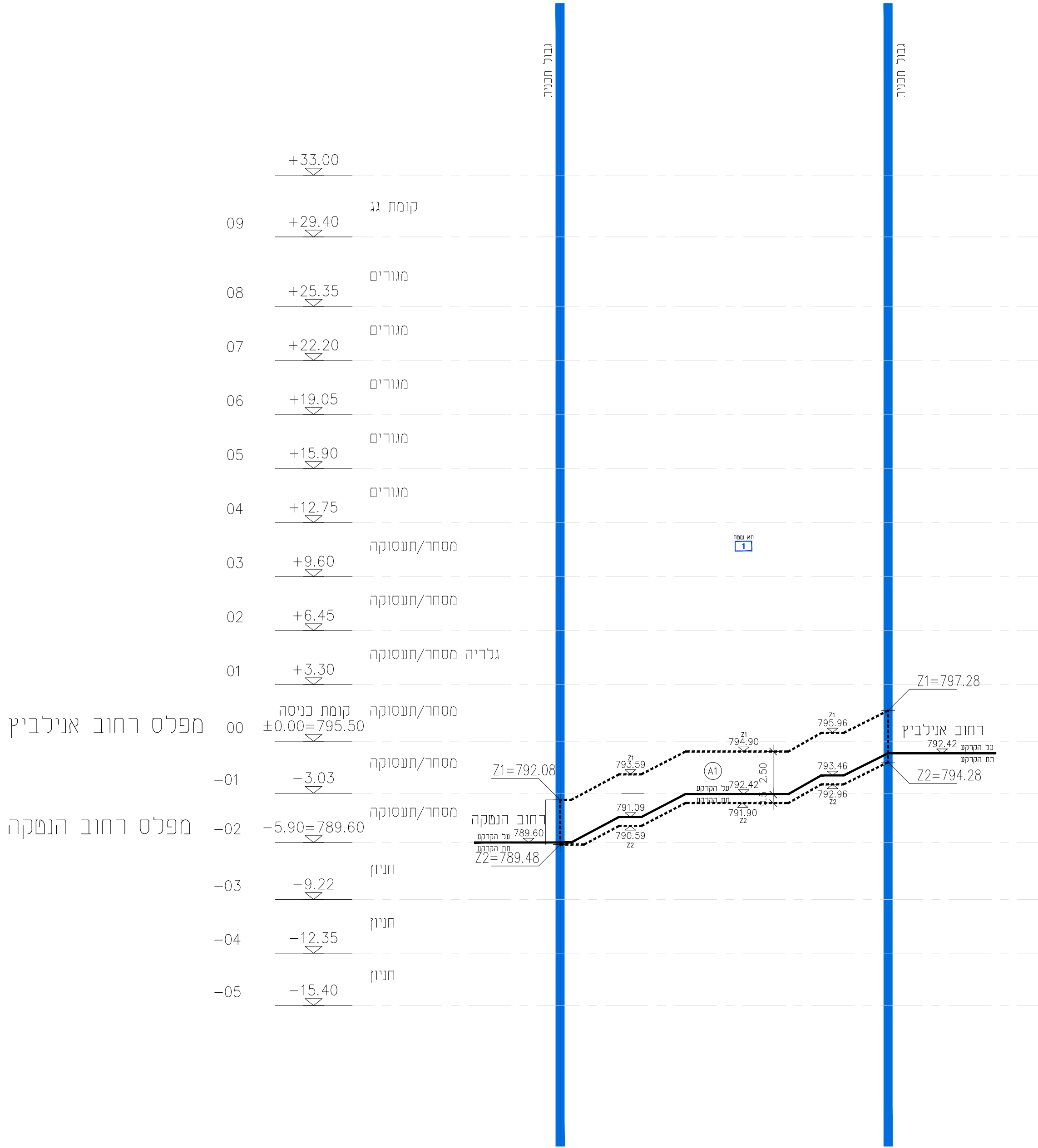
תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	נספח תלת-הממד שנערך על ידי האדריכל מנדי רוזנפלד	11

נספח א

נספח תלת-הממד שנערך על ידי האדריכל מנדי רוזנפלד

עמ' 11



נספח תלת מימד מחייב

נספח לתכנית מס' 101-1152297

רחוב אנילביץ 46

גליון 1 מתוך 1

תחולה	
תיאור	חלקות תלת מימדיות
תאריך עריכת הנספח	12.08.2024

קנ"מ	תרשימים נוספים
קנ"מ	1:X,XXX
שם תרשים	1:X,XXX
שם תרשים	1:X,XXX

שמות וזחתימות:	
עורך הנספח	שם: אדרי מנדי רוזנפלד תאגיד: רוזנפלד ארנס אדריכלים

גבול התכנית

תא שטח ומספרו

תא שטח להפקעה

מפלס הקרקע

גבול תחום תלת מימדי

1

A1

גבול תחום תלת מימדי

.....

רוזנפלד ארנס אדריכלים
ROSENFELD ARENS ARCHITECTS

טל 02-5666649 יפ"י 34 ת.ד. 155 ירושלים 10105000
טל 03-6483333 תח"א יפ"י 22 תל אביב-יפו 6816925
office@rosenfeldarens.com

יפוי-כח

אני הח"מ, **מר עידן כהן**, ת.ז. 036794907, מוסר בזאת יפוי כח לעו"ד ענר חפץ ו/או אביה סקלסקי ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד ארנון, תדמור - לוי, לכולם ביחד ולכל אחד מהם לחוד, לייצגני להיות באי כוחי, לפעול בשמי ובמקומי ובין השאר להופיע בשמי בעניין הגשת התנגדות **לתכנית מס' 101-1152297** "**אנילביץ' 46 – מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית**" בכל ערכאה ובכל הדרגות, ובכל הקשור והכרוך בכך.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גלוי מסמכים ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב בין ישירות ובין ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, לטעון לזקוף כנגד ולעמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות, לפני בית-המשפט או אחרת, בורר או מומחה ולקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש בקרת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל על-ידי או בעזרת משרד ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או לדרוש צווי מכירה ולמכור, ולדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבא כוחי הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל.

להעביר כוח הרשאה זו על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר, עם זכות העברה לאחרים, לפטר ולמנות אחר במקומו, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או העקובים ו/או ענייני הנ"ל והננו מאשרים את מעשיו או מעשי ממלאי מקומו בתוקף כוח-הרשאה זה למפרע.

אנו פוטרם את בא כוחנו הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שהם מבוטחים נגדם בביטוח צד שלישי, באם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכימים אנו שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לענייני הנ"ל לאחר תום תקופת ששה חודשים, מתאריך הפעולה האחרונה או העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביו והננו נותנים לב"כ זכות עיכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או העלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממנו בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל המלים הבאות ביפוי-כוח זה ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 24 לחודש מרץ 2025


מר עידן כהן

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל:

25 במרץ 2025

"מבלי לפגוע בזכויות"



לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

טלפון: 074-7697100 פקס: 074-7697139

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברושלים

ח.ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית תב"ע מספר - 101-1152297, הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה

חדש ומודרני התואם את מדיניות פיתוח האזור ברחוב אנילביץ 46.

בשם מרשיי, קבוצת תושבי שכונת קרית היובל, רחוב אנילביץ (להלן בהתאמה: "המתנגדים" ו/או "תושבי אנילביץ"), הרינו להגיש בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון אשר כוללת מגורים+תעסוקה וחזית מסחרית.

- **מצ"ב: ייפוי כוח כנספח 1.**
- **מצ"ב: רשימת מתנגדי התכנית כנספח 2.**
- **מצ"ב: תצהיר המאמת את העובדות כנספח 3.**

הקדמה:

מטרת התכנית שבנדון, כפי שפורסמה, היא הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה חדש ומודרני, אשר אמור להתאים למדיניות פיתוח האזור. אין ספק כי התחדשות עירונית ופיתוח מודרני הם חלק בלתי נפרד מהתפתחותה של העיר ירושלים, ואנו, כתושבים מעורבים ואכפתיים, תומכים בפיתוח נכון ומאוזן. עם זאת, התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית לוקה בחסר ואינה נותנת מענה הולם להיבטים מהותיים של תחבורה, תשתיות, איכות חיים ותכנון עתידי לחלקות הסמוכות. על כן, בשם מרשיי, קבוצת תושבי רחובות אנילביץ וברוכוב, הרינו להגיש בזאת את התנגדותנו, כדלקמן:

1. בעיית תנועה וחניות:

התכנית המוצעת ממקמת את החניות בסמיכות מסוכנת לצומת מרכזית, מה שמגביר עומסי תנועה ויוצר סיכון ממשי להולכי רגל. נוסף על כך, הרמפה הצרה בכניסה לחניון תחמיר את העומסים ותגרום לפקקים. כבר כיום התשתית התחבורתית באזור עמוסה מאוד, ותוספת יחידות הדיור המוצעת תחמיר את המצב.

אנו דורשים כי הוועדה תחייב את היזם להציג תכנית תנועה וחניות מקיפה, המתייחסת למינימום 4 חלקות סמוכות ולפחות ל-160 יחידות דיור, תוך ראייה עתידית של חיבור חלקות נוספות. יש לייצר מאזן תחבורתי, תוך מתן פתרונות לדרכים, כניסות ויציאות מותאמות, חניות נגישות ובטוחות, ותכנון שמבטיח זרימה סדירה של התנועה.

התכנית תתבסס על מגרשים ששטחם מעל דונם וחצי, תוך בחינת פתרון עתידי משולב לארבע חלקות לפחות, ולא רק למגרש בודד.

2. חוסר התחשבות בבנייה עתידית ופגיעה בתושבים הסמוכים:

התכנית אינה מתייחסת לזכויות הבנייה העתידיות של מגרשים סמוכים בשכונה, דבר העלול לחסום אפשרות לתכנון עתידי ולהוביל לחיכוכים תחבורתיים. אין לקבע עובדות בשטח שימנעו משכנים להרחיב את נכסיהם ולבנות בעצמם.

אנו דורשים כי הוועדה תחייב את היזם להציג תכנית תחבורתית מקיפה אשר תיתן מענה למינימום 4 חלקות סמוכות, על בסיס זכויות הבנייה העתידיות ותקן חנייה מחמיר. התכנית צריכה להיבנות כך שתאפשר לכל אחת מהחלקות לפתח בעתיד חניה ודרכי גישה, ולא תיצור חסמים או מגבלות בלתי סבירות. הפתרון יותאם למינימום 160 יחידות דיור, מתוך הבנה כי בעתיד יתווספו יחידות נוספות גם בחלקות השכנות.

3. עומס על התשתיות הקיימות:

מערכות התשתיות באזור פועלות כבר עתה בסף היכולת. תוספת משמעותית של יחידות דיור ללא חיזוק התשתיות תביא לקריסת מערכות ולמפגעים בריאותיים ותברואתיים.

אנו דורשים כי במסגרת קידום התכנית, הוועדה תחייב את היזם להציג תכנית שדרוג תשתיות עבור מינימום 4 חלקות סמוכות, בהתאמה לצפי בנייה של לפחות 160 יחידות דיור. על תכנית זו לכלול חיזוק והרחבת רשת המים, הביוב, החשמל, התקשורת וניקוז, באופן המאפשר פיתוח עתידי גם עבור מגרשים מעל דונם וחצי בשכונה ובסמוך לה.

4. התנגדות למסחר ותעסוקה במתכונת הנוכחית:

הוספת קומות מסחר מעבר לקומה אחת המותרת על-פי תכנית האב, תפגע במרקם האזור, תשבש את פיתוח החזית המסחרית ברחוב הנטקה, ותכביד על שאר החלקות הסמוכות בפיתוח עתידי. אנו דורשים להוריד מהתכנית את כל קומות המסחר מעבר לקומה אחת הפונה לרחוב הנטקה בלבד. כל תכנון נוסף ייבחן רק במסגרת תכנית כוללת, המתייחסת למינימום 4 חלקות, תוך שמירה על אחידות חזית מסחרית, מאזן תחבורתי תקין והתאמה לייעודי קרקע עתידיים.

5. פגיעה אפשרית בבריאות הדיירים והיעדר מענה לבנייה ירוקה:

לא ניתנה התייחסות להשלכות הבנייה בהיקף כזה על איכות האוויר, הרעש, בריאות תושבים המבוגרים, בעלי רגישות בריאותית גבוהה ובעלי מחלות רקע כגון אסתמא ומחלות לב. אנו דורשים כי במסגרת אישור התכנית תחייב הוועדה את היזם ולספק מסמך התחייבות מפורש למניעת מפגעי רעש, אבק וזיהום. בנוסף, יש להציג תכנית סדורה לשמירה על איכות הסביבה והבריאות, אשר תתייחס למינימום 4 חלקות סמוכות, מתוך ראייה ארוכת טווח המתחשבת בצרכי כל התושבים ברחוב אנילביץ, ברחוב ברוכוב ובסביבתם.

ירושלים | 06 אפריל 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

בדוא"ל

א.ג.נ.,

**הנדון: תכנית מס' 101-1152297 "אנילביץ' 46 – מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית" –
בקשה לסילוק על הסף של התנגדות המנהל הקהילתי יובלים שהוגשה באיחור**

בשם מרשנו, מר עידן כהן (להלן – **מגיש התכנית**), אנו מתכבדים לפנות לוועדה הנכבדה בבקשה לעשות שימוש בסמכותה לפיה תקנה 7(א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**), ולסלק על הסף את ההתנגדות שהוגשה על ידי מנהל קהילתי יובלים לאחר המועד הקבוע בסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**), הכל כמפורט להלן:

1. ביום 31.1.2025 פורסמה התכנית שבנדון (להלן – **התכנית**) להפקדה בעיתונים. ראו להלן את מועד פרסום התכנית להפקדה בעיתונים באתר האינטרנט של מנהל התכנון:

		פרסום להפקדה בעיתונים
10	22	תאריך פרסום בעיתון: 31/01/2025. עיתון: מעריב. תאריך פרסום בעיתון: 31/01/2025. עיתון: כל אל ערב. תאריך פרסום בעיתון: 30/01/2025. עיתון: מעריב הבוקר.

2. סעיף 102 לחוק קובע כי: **"התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה; ואולם רשאי מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית, לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר, שלא תעלה על שלושה חודשים..."**

3. סעיף 10(ב) לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981, קובע מפורשות כי מקום בו תקופה נקצבה במספר חודשים, היא תסתיים ביום שמספרו בחודש כמספר יום האירוע: **"תקופה קצובה במספר חדשים או שנים לאחר אירוע פלוני תסתיים בחדשה האחרון ביום שמספרו בחודש כמספר יום האירוע, ואם היה החודש חסר אותו יום – ביום האחרון של החודש"**.

4. בענייננו, התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 31.1.2025, ובהתאם לכך, **המועד האחרון להגשת התנגדויות לתכנית היה ביום 31.3.2025**.

5. ברם, המנהל הקהילתי יובלים הגיש את התנגדותו לתכנית, ביום 1.4.2025, לאחר שהסתיים המועד להגשת התנגדויות לתכנית. ראו להלן קטע מתוך "מאפייני המסמך" המלמד שנערכו במסמך שינויים עוד ביום 1.4.2025, ומקל וחומר שהמסמך הוגש לאחר מועד זה –

9:07:29, 1.4.2025

שונה בתאריך:

יוער כי ניתן לעיין ב"מאפייני המסמך" בקובץ ההתנגדות שהוגשה מטעם מנהל קהילתי יובלים, כפי שמופיע ב"אתר מידע תכנוני".

6. על פי הפסיקה, ככלל, יש לסלק על הסף התנגדות לתכנית שהוגשה לאחר תום המועד להגשת התנגדויות. ראו לעניין זה, בין היתר, את דברי בית המשפט בעת"מ (תל אביב-יפו) 1160/02 **בלהה גרינברג נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז**, פסק דינו של השופט מודריק (נבו 23.2.2003):

"למועדים הקבועים בחוק התכנון והבניה חשיבות מיוחדת. סטייה מהם עשויה לשים לאל את מטרות החוק (כשלעצמי עמדתי על כך בעת"מ 1208/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ובעת"מ 1002/02 שמש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה" וראו את בג"צ 581/87 צוקר נ' שר הפנים, פ"ד מב(4) 529, 545). על כן ייטיבו מוסדות התכנון עשות אם ידבקו במועדים הנקובים בחוק ולא יתנו אותם למרמס בהתרת חריגות חוזרת ונשנית."

7. ואכן, בהתאם לפסיקה בנושא, במקרה דומה בו מנהל קהילתי יובלים עצמו הגיש התנגדות בפני הוועדה הנכבדה ביום איחור לתכנית מס' 101-1133925 "הריסת מבנים והקמת בנין מגורים ומסחר, הנטקה 28, שמריהו לוי 29 י-ם", הוחלט לסלק את ההתנגדות על הסף ולא לשמוע אותה.

ר' לעניין זה את דבריו של יושב ראש מנהל קהילתי יובלים בעמ' 239 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2024 בוועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 2024011:

מר אסף ספניאר – יושב ראש מנהל קהילתי יובלים, מתנגדים לתוכנית :

אני אסף ספניאר, אני יושב ראש מנהל קהילתי יובלים, הפרויקט הזה תחת המנהל שלנו. לצערי ... איחרנו בהגשה של ההתנגדות שלנו ביום ולא קיבלו אותה, אז אני לא יכול לטעון. אבל אני פשוט מצטרף מילה למילה להתנגדות שהגיש מהנדס העיר בעיריית ירושלים, ותומך בכל מה שהוא יגיד. כבר היה הדיון, אז, זה דיון חוזר.

8. לאור כל האמור, נבקש כי הוועדה הנכבדה תעשה שימוש בסמכותה לפי תקנה 7(א) לתקנות, ותמחק על הסף את ההתנגדות שהוגשה על ידי המינהל הקהילתי יובלים.

בכבוד רב,

ענר חפץ, עו"ד



תאריך: 31.3.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

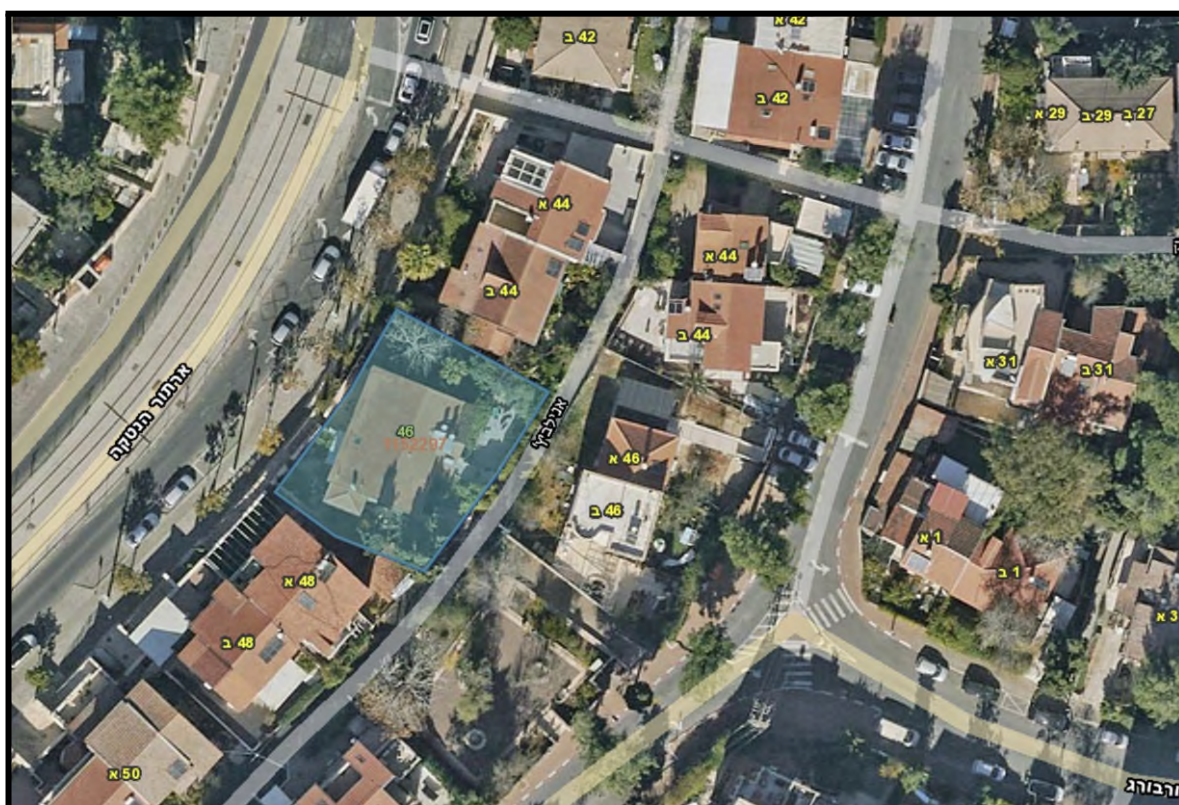
התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1152297

אנילביץ' 46 - מגורים + תעסוקה וחזית מסחרית

בקע

מדובר בתכנית התחדשות עירונית בכתובת אנילביץ' 46 בשכונת קרית היובל.

התכנית ממוקמת ברחוב אנילביץ', בשכונת קריית היובל. התכנית מציעה את הריסת המבנה בן 2 יחידות דיור, ובמקומו בניה של בניין בגובה של 12 קומות ממפלס רחוב הנטקה. (10 קומות ממפלס רחוב אנילביץ') שיכלול 39 יח"ד, מסחר ותעסוקה.



מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

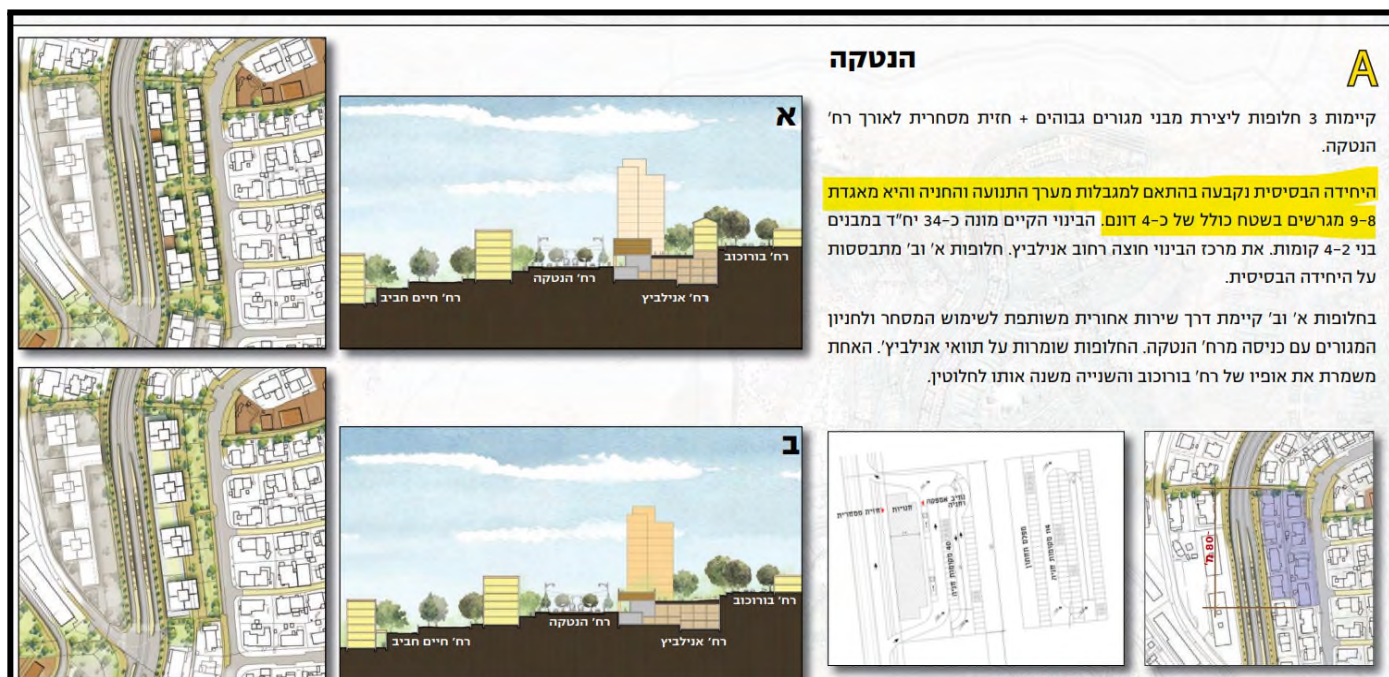
התייחסות תכנית האב

שטח התוכנית של הבניין באנילביץ 46 נחשב על פי תכנית האב של יובלים-גנים לשטח עבור "פרוייקטים מיוחדים לאורך ציר הנטקה-סאלד והשדרה המרכזית".



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

על פי תכנית האב של יובלים-גנים משנת 2016, יש לאגד לאורך ציר זה כ-8/9 מתחמים בשטח כולל של 4 דונם. מאז קודמו בשכונת קרית היובל מספר תוכניות נקודתיות על מתחמים יחידים ושטחים קטנים של כחצי דונם.



מתוך - תכנית אב יובלים-גנים "תכנית שלד" 2016

בהחלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22 לגבי תכנית האב יובלים-גנים, הוחלטו בהקשר של ציר הנטקה מספר החלטות שביניהן להתרכז במתחמים אדומים וכתומים "ולא לקדם תוכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה" (סעיף 32).

עוד קבעה הועדה המחוזית כי במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, כמו בתכנית הזו, יקבע תמהיל שימושים של 50% תעסוקה. מה שאינו מתבצע בפועל ונרחיב על כך בהמשך.

קבלת התכנית הייתה בתאריך 27.4.2023 ולכן אין סיבה שהתכנית לא תכלול 50% של תעסוקה.

החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד

32. 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

רחוב שלומצ'ון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | ט. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 26.12.22

13

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים



שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

33. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

מתוך - החלטות ועדה מחוזית מתאריך 26.12.22

בהחלטה העדכנית ביותר של הועדה המחוזית לגבי תכנית האב של יובלים-גנים, הועדה המחוזית איזכרה את ההצעה המקורית בתכנית האב לקדם תוכניות אשר חלות על לפחות 4 דונם.

37. בהמשך לאמור הועדה מאמצת בחלקה את המלצת הוועדה המקומית בדבר הקריטריונים לקידום תכניות בחלק מהמבנים הכלולים במתחמים 'האפורים' בתכנית האב. מתחמים אלה הוגדרו כפרויקטים מיוחדים לאורך השדרות הראשיות של הרובע, ציר הנטקה – סאלד, רחוב

רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | טל. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 03/02/25

11

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים



טהון, רחוב דהומי וטיילת גולומב. מרבית מבני המגורים הכלולים בקטגוריית 'האפורים' מצויים לאורך ציר הנטקה-סאלד בו עתידה לעבור הרכבת הקלה, ומאופיינים כמבני מגורים בני קומה עד שלוש קומות, במגרשים קטנים מדונם ובהם בדרך כלל 2-6 יח"ד. תכנית האב קבעה בשנת 2015 מתווה להתחדשות מבנים אלה בבינוי בגובה 10-12 קומות. כן קבעה תכנית האב כי לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה יקודמו תכניות אשר יכללו לפחות ארבעה דונמים.

מתוך- החלטות ועדה מחוזית מתאריך 3.2.25

לבסוף, לאחר מספר שנים שבהן קודמו תוכניות נקודתיות, החליטה הועדה המחוזית לקבל את עמדת הועדה המקומית ואת ההמלצה המקורית מתכנית האב של יובלים-גנים לקידום תכנית בשטח מינימלי של 4 דונם. הועדה המחוזית הצדיקה זו בטענה "קידום תכניות במגרשים קטנים מקשה על מתן מענה פרוגרמטי משמעותי...", אשר יאפשרו הפקעות בקרקע לטובת מענים ציבוריים משמעותיים".

לבסוף הוסיפה הועדה המחוזית משפט מסייג "הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו"

39. יצוין כי בדיון הבקרה בחודש דצמבר 2022 החליטה הוועדה המחוזית כי במימוש מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים מ-1.5 דונם לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו-50% למגורים.

40. בהמשך לאמור חזרה הוועדה המקומית והמליצה בחודש אוקטובר 24 בהחלטתה, כי לנוכח היקף התכנון ברובע בכללותו, ומאחר וקידום תכניות במגרשים קטנים מקשה על מתן מענה פרוגרמטי משמעותי, יש לקדם תכניות במקטעים אלו בתכניות ששטחן לא יפחת מארבעה דונמים, אשר יאפשרו הפקעות בקרקע לטובת מענים ציבוריים משמעותיים. הוועדה מאמצת המלצה זו בחלקה וקובעת כי:

41. במגרשי מגורים לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה ורחוב הנרייטה סאלד, ולאורך הדופן המערבית של רחוב הנטקה, מדרום לרחוב חיים חביב, ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של כארבעה דונם. כן תשקול הוועדה בתכניות אלה הגדלה של היקף השימושים לתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-50%. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו.

מתוך- החלטות ועדה מחוזית מתאריך 3.2.25

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. חוסר תאימות בין תכנית האב של יובלים גנים לבין התכנית המקודמת-

תכנית אנילביץ 46 מבקשת לקדם תכנית על שטח מאוד מצומצם של כ-0.5 דונם בניגוד להחלטת הוועדה המחוזית העדכנית מפברואר 2025 ובניגוד לתכנית האב המקורית. **נבקש להחיל את החלטות הוועדה המחוזית על התכנית הנ"ל ולא לאפשר קידום שלה, מתוך הסתכלות על המרחב כולו והבנה כי תכנית נקודתית תקשה בעתיד על קידום מתחמי באזור זה.**

2. בניגוד להמלצות גורמי המקצוע מטעם העירייה-

מחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון שיצאה בתאריך 5/6/23 ומתייחסת לתכנית נאמר כי המערכת הגיעה לשלב של רוויה בעקבות היקף יח"ד הצפויים להיבנות בשכונה וכי **יש לתת עדיפות לאזורים בהם המבנים במצב פיזי ירוד.**

כמו כן, המחלקה למדיניות התכנון סבורה כי קידום מתחמים קטנים, כמו מתחם זה אינם יכולות לספק מענה הולם לצרכי הציבור.

5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ-8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים ביובלים גנים בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.
- מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, לצד צרכים נוספים עבור תרבות ופנאי, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מס' תכניות לפינוי בינוי והתחדשות עירונית.
- בהתאם להמלצות תכנית האב יובלים- גנים ועל פי הנחיית מהנדס העיר ומתכנת המחוז, בוצעה בחינה מקיפה שבדקת את קצב מימוש תוכניות להתחדשות עירונית, עיתויים, מיקומם, והאם ניתן להם מענה נאות מבחינת היצע שרותי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים).

על סמך בחינה זו תקבע מדיניות לחומשים הקרובים. על פי מה שמסתמן כיום, המערכת הגיעה לשלב של רוויה מבחינת פרויקטים לחומש הבא ולכן יש לתעדף פרויקטים שהוגדרו בתכנית האב אזורים "אדומים". כלומר כאלו שמפנים אזורים בהם המבנים במצב פיזי ירוד.

- תכנית זו היא על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה, אולם היא מוסיפה כ-43 יח"ד. בסמוך לתכנית זו ישנן תכניות דומות ומאותו סדר גודל (גודל חלקה של כ-0.5 ד') המוסיפות כ-30 ל-50 יח"ד. מבדיקה שביצענו ישנן כמה תכניות הנמצאות בשלבי תכנון בדופן המזרחית של רחוב הנטקה, והן מוסיפות בממוצע פי 30 מיחידות הדיור הקיימות (הריסה של 1-2 יח"ד ובנייה של כ-50 יח"ד במקומן).

על ציר הרכבת ברחוב הנטקה בחלקו המזרחי ישנן כ-35 חלקות בהן מדיניות הרק"ל הינה בנייה נפחית (חלקות בגודל של כחצי דונם). בהנחה שתכניות נוספות יקודמו לאורך הציר הרכבת ברחוב הנטקה ובחלקות אלו, אזי מדובר על תוספת של כ-1,000 יח"ד. תכניות אלו, בגלל גודל שטח החלקה, אינן נותנות הפרשות ציבוריות אשר יכולות לתת מענה הולם לצרכי

jergisint/jergisdocs/tfasim.html?systemCode=26400001&tofesName=havatdaatgorem&tikNum=1152297&userCode=Shai_Za&caller=external&me... 2/4

3/11/25, 11:46 AM

חוות דעת גורם

ציבור. תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים"). אנו סבורים כי בטרם מחליטים על קידום תכנית זו, יש לקיים לחשיבה ודין אצל מהנדס העיר בדבר מציאת פתרון לצרכי הציבור אשר יתווספו מתוספת יח"ד בתכניות עתידיות דומות, ובעיקר בכל האמור לכיתות בית ספר. בהמשך לכך, תכנית האב לאזור יובלים גנים, הגדירה שלוש חלופות אפשריות לאזור הדופן המזרחית של ציר הנטקה. בחלופות א ו- ב נקבע שיש לאגד כמה מגרשים יחדיו על מנת להגיע לגודל כולל של כ-4 דונם, במידה ומעוניינים ביצירת מבני מגורים גבוהים וחזית מסחרית. חלופה ג' מתייחסת למגרש הבודד (כפי שמוצע בתכנית זו), בה הוספת מגורים תהיה על פי הנחיות המתחמים "הכחולים", כלומר 4 קומות +חזית מסחרית. כמו כן בתכנית האב מצוין כי במידה וציר הנטקה יקודם בתכניות של מגרשים בודדים ומצומצמים, יתייבב הליך של תיאום בין התכניות השונות על מנת להבטיח רמת שירותיות מתאימה ומענה פרוגרמתי הולם. להערכתנו, גודל המתחמים המינימלי, שיוכל להבטיח מענה עבור בית ספר, היו 6 דונם, אשר יכלול את החלקות בין רחובות אניליביץ' וברכוב.

- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחיקקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
- נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיב'. נתונים אלו יבואו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ר כ ה,

אבישי פישל

מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי

מתוך- חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון מתאריך יוני 23

2. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).
3. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לוי, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש בממוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.
4. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.

מתוך- המלצות המקומית לוועדה המחוזית לגבי תכנית האב יובלים-גנים מתאריך 9.10.24

3. התכנית אינה תואמת את מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מחוז ירושלים

מדיניות הרק"ל קבעה כי במגרשים הקטנים מ-1.5 דונם יש לשמור על גובה בינוי של עד 10 קומות. גובה התכנית הוא 12 קומות ממפלס רחוב הנטקה- המפלס של הרק"ל, לכן ישנה חריגה של 2 קומות בין מה שהתכנית מציעה לבין מדיניות הרק"ל.

בנוסף לכך, ניתן לראות גם חוסר תאימות בין קווי הבניין במדיניות הרק"ל לבין אלו שהתכנית מציעה.

קו הבניין האחורי בתכנית עומד על 0 לעומת קו בניין 5 מטר שהמדיניות מציעה.

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית
גובה	עד 10 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.

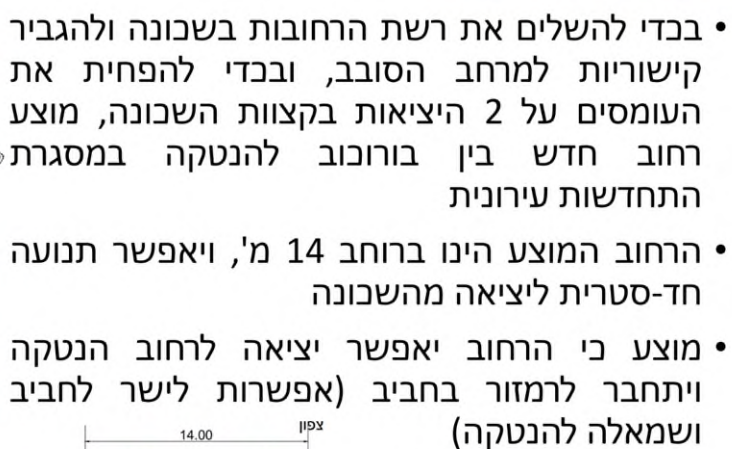
מתוך- מינהל התכנון מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל מחוז ירושלים 2019

4. קיום התכנית סותר המלצה לרחוב חדש

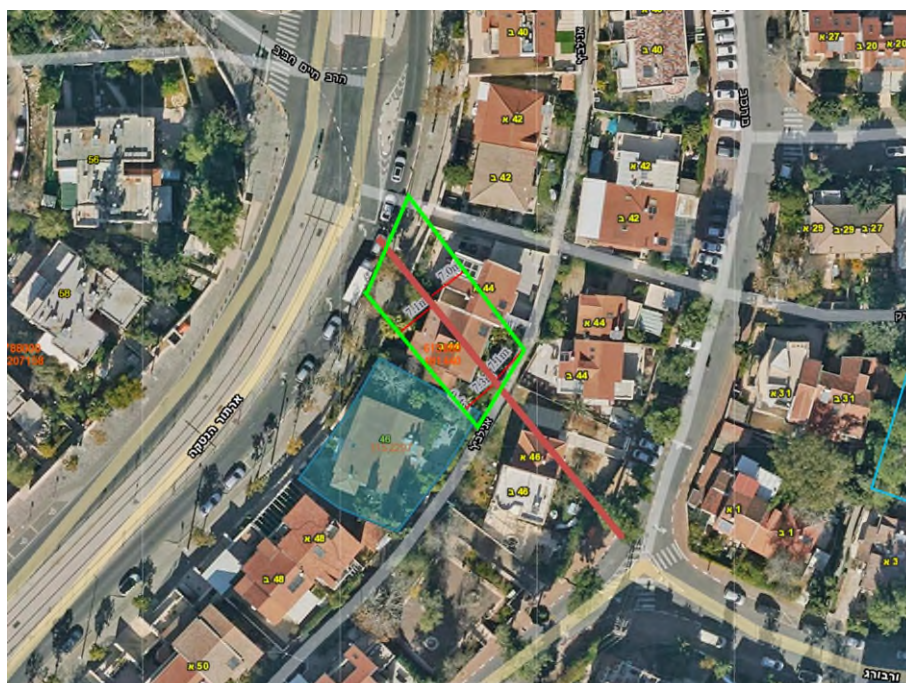
בסלי הפרוייקטים של העירייה, כחלק מהמלצות הפרוייקטור השכונתי, קיימת המלצה ליצירת רחוב חדש שיהווה המשך לרחוב ורבורג "המשך רחוב ורבורג עד להנטקה כרחוב חד סטרי לכיוון מערב ברחוב 14 מ" עם הפניה למצגת "קרית היובל מרכז".

בתמונה הבאה המצורפת ניתן לראות שהמלצות יועצי התחבורה וצתא"ל אשר התקבלו ע"י העירייה ונכנסו לסלי הפרוייקטים, מציעות פריצה של רחוב חדש ברחוב של 14 מטר ממש בסמוך לתכנית אנילביץ' 46 (מסומן ב-X כתום). הכביש יאפשר נגישות גבוהה יותר בתחומי השכונה ולטובת הפחתת העומסים על רשת התחבורה.

אם תכנית אנילביץ' 46 תמומש, המלצות הפרוייקטור בנוגע ליצירת דרך חדשה תרד לטמיון. על מנת ליצור את הדרך הזו יש לקחת מתחם גדול יותר הכולל את החלקה של אנילביץ' 46 ועוד 5 חלקות סמוכות, ולאחר מכן להקצות את חלק מהתוכנית עבור הדרך המוצעת.



מתוך- מצגת המלצות הפרויקטור בנושא התחבורה



מתוך- GIS ירושלים, רוחב של 14 מטר בסמוך ובחפיפה לתכנית אנליביץ' 46

5. התכנית סותרת החלטה של הועדה המחוזית לגבי היקף המסחר והתעסוקה הנדרשים בתכנית

בהחלטות הועדה המחוזית בנושא עדכון תכנית האב יובלים-גנים מתאריך 26.11.22, נקבע בסעיפים 34 ו-35 כי במגרשים שגודלם הוא מתחת ל-1.5 דונם, כמו בתכנית הזו, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

כיוון שהתכנית התקבלה בתאריך 27.4.23, כ-4 חודשים לאחר החלטת הועדה המחוזית בנושא זה. אין שום סיבה שהתכנית לא תעמוד בהוראה זו.

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

מתוך- החלטות ועדה מחוזית מתאריך 26.12.22

נחשב את אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית על פי טבלה 5 (על אף שהוראת הועדה המחוזית נוגעת רק לשטחי תעסוקה). מכיוון שיש הערה בטבלה 5 אשר מבקשת להוסיף קומות תת קרקעיות למרתפי החניה לעת מתן היתר בניה, ניתן להסיק מכך ששטחי השירות בטבלה אינם לטובת החניון התת קרקעי.

- תוספת קומות שטחי שירות למרתפי חניה יקבעו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

מגורים- 3850 מ"ר, מסחר- 490 מ"ר, תעסוקה 1120 מ"ר, סך הכל- 5460 מ"ר.

אחוז המסחר והתעסוקה מתוך סך השטחים הבנויים: 34%. כלומר, התכנית לא עומדת בהחלטת הועדה המחוזית. בעקבות כך נבקש לא לקדם את התכנית. במידה ויוחלט לקדמה בכל מקרה, נבקש להגדיל את שטחי המסחר והתעסוקה כך שיהיו 50% מכלל השטחים המבונים בתכנית.

תכנית מס': 101-1152297 - שם התכנית: אנילביץ' 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תכנית (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
	3850	2250		400	1200	503	רח' הנטקה, ציר הר"קל.	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
	490	15	475			503	רח' הנטקה, ציר הר"קל.	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
	1120	45		175	900	503	רח' הנטקה, ציר הר"קל.	1	מגורים מסחר ותעסוקה	

מתוך - הוראות התכנית, טבלה מספר 5

6. טענות עיקריות אשר נוגעות לכלל התוכניות של התחדשות עירונית בשכונה

6.1 כושר נשיאה של המרחב

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

התכנית מבקשת לבנות 39 יח"ד (+37 יח"ד). תכנית זו מצטרפת לבניה כוללת סך הכל תוספת של 4,242 יח"ד בתוכניות מאושרות, 4,785 יח"ד בתוכניות בשלבים מתקדמים או שלבי ביניים ועוד 1,166 יח"ד בתוכניות בשלבים מוקדמים. סה"כ כ-10,200 יח"ד אשר מקודמות בשכונת קרית היובל בלבד וזאת בנוסף ל-8,000 הקיימות היום בכל שכונת קריית היובל. המשמעות היא יותר מהכפלת כמות יח"ד בשכונה.

שכונת קרית היובל עוברת בשנים האחרונות ותעבור בטווח של ה-20 שנים הקרובות תהליכים של התחדשות עירונית. בנוסף לתוספת יח"ד שכבר על הפרק, ישנם תוכניות המקודמות במסגרת מדיניות רק"ל המבקשות להוסיף עוד 600 יח"ד. תוספת 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 בתכנית האב בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל, עם פוטנציאל להוספת יח"ד בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ולא נחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
- הוספה של יח"ד כחלק מקרן אחזקה למבנים גבוהים אשר סביר להניח שיכנסו לתוכניות נוספות בשכונה.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.

אם לוקחים בחשבון את כל מקורות הוספת יחידות הדיור אשר צוינו, הרי שכמות 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 וגני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות ובשלל תחומים נוספים.

לנוכח העומס העלול להיווצר, מבקשים להקטין את מספר יח"ד הדיור בתוכנית.

6.2. עומס תחבורתי על השכונה

בהמשך נפרט בהרחבה על רמת איכות הנסיעה בקו האדום של הרכבת הקלה אשר עלולה להיות ירודה.

הבחינה האחרונה שנעשתה, לקחה בחשבון תרחיש של כ-15 אלף יח"ד (ללא פוטנציאל התוספת של רכס לבן), בתרחיש כזה רמת השירות בקו האדום תהיה סבירה. נראה שהמספרים הסופיים צפויים לעבור גם את הרף 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 ויחריפו.

7. נפח ואופי הבינוי

7.1. **מספר בעיות בטבלה מספר 5** - בטבלה מספר 5 והסעיפים הנלווים לה יש מספר

בעיות וסעיפים בעייתיים שנבקש להוריד.

7.1.1. שטחי החניון התת קרקעי אינם נמצאים ונספרים בטבלה- נבקש לחייב

להוסיפם לטבלה.

7.1.2. חריגות מקווי הבניין- נבקש לא לאפשר הגדלת קווי הבניין עד לקו 0 בצדי

המגרש, וזאת גם במידה וקיימת הסכמה מצד בעלי הזכויות בחלקות

הסמוכות. הנושא חורג גם ממדיניות הרק"ל כפי שצינתי בסעיף מספר 3.

- 7.1.3. נבקש לא לאשר סטיה מקו הבניין לכיוון אנילביץ ולא לאפשר באמצעות סעיף בהוראות התכנית הוספה של 2 קומות.
- 7.1.4. בסעיף 5 אין כל הגיון, אין לאפשר הגדלה כה משמעותית בנפח הבניה ואין לאפשר הגדלת קווי הבניין ל-0.
- 7.1.5. נבקש לא לאפשר לנייד שטחים ללא שינוי שימוש.
- 7.1.6. נבקש לא לאפשר לוועדה המקומית לאפשר שינוי של שטחי תעסוקה לשטחי מגורים בניגוד להחלטת הוועדה המחוזית לגבי תמהיל התעסוקה בתכנית.

הוראות טבלה 5:
- על אף האמור, הוועדה המקומית תהא רשאית לפי שיקול דעתה לאשר סטיה מקו בניין לכיוון רחוב אנילביץ עד 3 מטר ו/או תוספת של עד 2 קומות ביחס לקבוע בתכנית זו. - תוספת קומות שטחי שירות למרתפי חניה יקבעו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. - שטחי מרפסות ומרפסות גג יהיו בתוספת לשטחים המצויינים בטבלה 5. - קווי בניין כמסומן בתשריט. יותר קו בניין צדדי עד 0 בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו עד 0. - במקרה של הגדלת קווי בניין עד קו 0, יוגדלו זכויות הבניה בהתאמה לפי מדיניות נפחית גודל שטח מוגדל כפול מניין הקומות. - תותר תוספת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות לחפירה בתת הקרקע עבור חנוונים ו/או מתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים/טראפוז/או שטחים משותפים. - שטחי שירות בגג טכני כגון חדרי משאבות, מאגרי מים, מבואות וחדרי מדרגות יהיו בתוספת לשטחים המצויינים בטבלה 5. - יותר נייד שטחי שירות ו/או שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ו/או מעל הקרקע אל תת הקרקע ללא שינוי שימוש. - שימושים לתעסוקה יהיו כמפורט בסעיף 4.1.1 (סעיף 3). - הוועדה המקומית תהא רשאית לפי שיקול דעתה לאשר שינוי ייעוד של השטחים והזכויות המיועדים לתעסוקה ו/או מסחר לרבות שטחים המשרתים שטחים אלה לייעוד מגורים. - בהיתר שיוגש מתחת ל 40 יחיד לא תידרש הקצאה של שטחי ציבור.

- 7.2. **תקן בניה ירוקה** - התכנית כוללת תקן של בניה ירוקה 5281, אך לא מצוין בהוראות התכנית באיזה רמה. נבקש להגדיר בהוראות התכנית קיום של 3 כוכבים לכל

2	בניה ירוקה
	הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה.

הפחות.

מתוך - הוראות התכנית, סעיף 4.1.2

- 7.3. **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.
- 7.4. **חשמל** - נבקש לא לאפשר הקמת חדר שנאים בשטחי הציבור.

6.5	חשמל
	1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע/קרקע בלבד לרבות בשטחי הציבור.

מתוך - הוראות התכנית, סעיף 6.5

7.5. החדרת עוגנים זמניים לשטח חלקה סמוכה- נבקש לא לאפשר החדרת עוגנים זמניים לשטחים של חלקות סמוכות. יש להישאר בגבולות הקו הכחול של החלקה המיועדת לתכנית בלבד.

6.6	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	עוגנים זמניים - בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרש התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

מתוך - הוראות התכנית, סעיף 6.6

7.6. תחזוקת מבנים על פי תקן- נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.

7.7. חזית רחובות יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע.

8. תשתיות ותחבורה

8.1. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום-

בעבר צתא"ל טענו כי 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 7,500 יח"ד וישנם תוכניות נוספות המבקשות להוסיף בקרית היובל לבדה עוד כ-6,500 יח"ד.

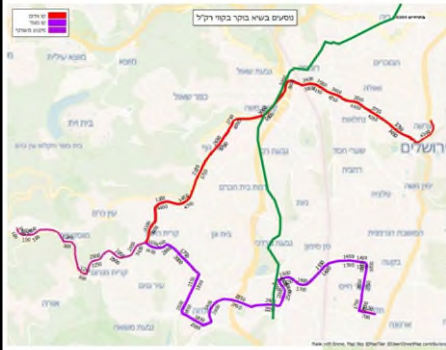
המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי מתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. תושבי רחוב אניליץ צפויים להסתמך על הקו האדום הנמצא בסמיכות לגבול התכנית.

כרגע יש קידום ראשוני של תכנית מטרו לירושלים, בפועל עד שתקום מטרו בירושלים יתכן שיקחו שנים רבות ואף עשרות שנים ולכן תכנית המטרו אינה רלוונטית כמענה לרוב התכנית המוקדמות היום במרחב.



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.

בדיון האחרון בועדה המחוזית שנערך בתאריך 12.1.25, צתא"ל הציגו תחזיות מעודכנות לנושא קיבולת הקו האדום. הטענה שצתא"ל הציגה היא שקו הרק"ל האדום יעמוד בתרחיש פיתוח של כ-15,000 יח"ד עם רמת נסיעה במקטע שבין קרית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כ-"סבירה". (ניתן לראות זאת גם בתרשימים הבאים).

חשוב לציין כי צתא"ל לא הכניסו לחישוב אלפי יחידות דיור נוספות של תכנית רכב לבן למשוואה ושאם סוכמים את כלל התוכניות המקודמות (כולל התחדשות עירונית, בניה חדשה ומדיניות רק"ל) אנחנו צפויים לעבור בהרבה את גבול תוספת 15,000 יח"ד למרחב, ולכן שירות סביר הוא במקרה הטוב.

באשר לרמת הנסיעה הסבירה- בסופו של דבר איכות הנסיעה היא משמעותית לגבי בחירה של תושב לגבי אופן הניידות שלו. אם רמת הנסיעה תישאר ברמה "סבירה" ואף פחות מכך, תושבים רבים יקבלו החלטה לא להשתמש ברכבת הקלה ולמעשה אנו צפויים לראות עומסים נוספים על רשת הדרכים.

נרצה לציין, כי מאז שהארכת הקו האדום נכנסה לתוקפה בסוף פברואר 2025, אנו עדים לתלונות רבות וכתבות בעיתונות על הקרונות החדשים שנכנסו לשירות ועל שטח הקרונות אשר צומצם משמעותית והגביר את הצפיפות.

החלטת הועדה המחוזית העדכנית קבעה שתבוצע בחינה תחבורתית נוספת לאחר אכלוס של 5,000 יח"ד נוספות. סביר להניח שבאותו הזמן שהשכונה תאוכלס ב-5,000 יחידות דיור נוספות, יהיו כבר תוכניות מאושרות עם אלפי יחידות דיור נוספות שמחכות להכנס לשלב הביצוע.

לפיכך, נבקש שתתבצע חשיבה נוספת ומעמיקה כבר בתקופה הקרובה בנושא בהיקף יחידות הדיור המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבלות הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק סבירה.

תרחיש התחדשות עירונית

- בתרחיש פיתוח זה נבחן מימוש של כ-15,000 יח"ד באזור דרום מערב (כלל התוכניות שעברו תנאי סף)
- התכניות של רכס לבן ומשוואה צפון- ירדו מן החישוב. (6,200)
- במסגרת החישוב הונח פיתוח של כ-100,000 מ"ר תעסוקה בדרום-מערב

גרעת יח"ד בתרחיש התחדשות

יחידות דיור ברקע הבדיקה

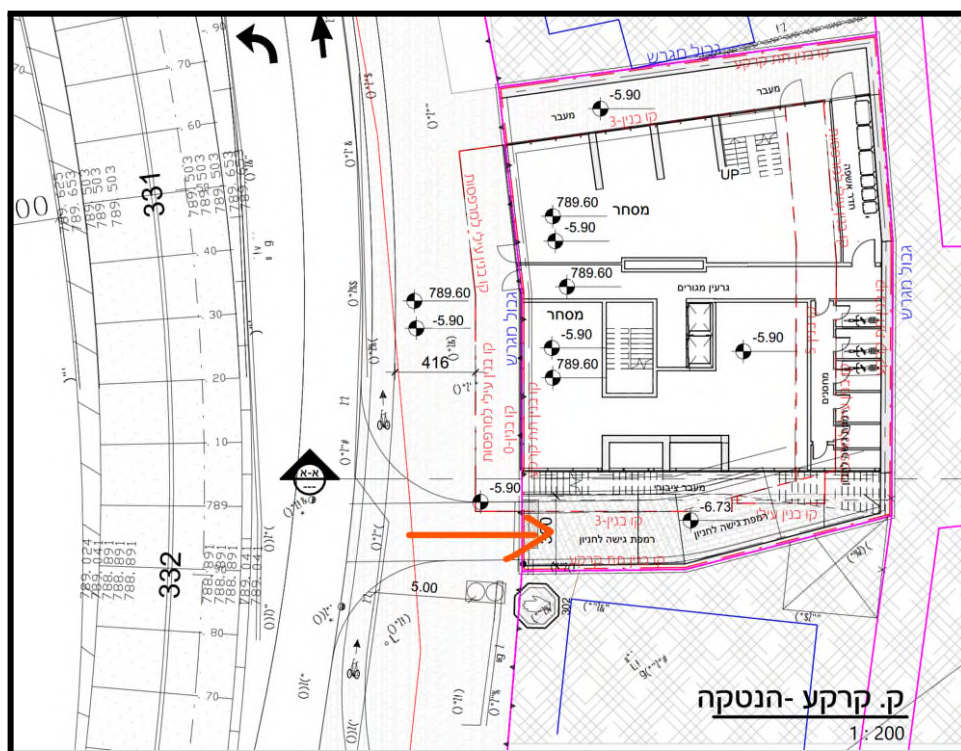
נסועה ברכבת הקלה בתרחיש התחדשות

- בתרחיש פיתוח מוטה התחדשות (15,000 יח"ד) הביקוש לקו האדום בשעת שיא בוקר במקטע הקו האדום שבין אזור הר הרצל לתחנה המרכזית בגבול קיבולת המסילה (כ-6,000 נוסעים בשעה)
- הביקוש לקו הסגול (כ-2,500 נוסעים לשעת שיא בוקר) הינו במסגרת קיבולת התכנית התפעולית והמסילה

מתוך - המצגת שהוצגה בוועדה המחוזית בינואר 2025

8.2. כניסה לחניון התת קרקע-

הכניסה לחניון התת קרקעי הוא מרחוב הנטקה, ציר תנועה ראשי אשר אמור להיות עם חזית פעילה לכיוון רחוב הנטקה. הכניסה לחניון מרחוב הנטקה קוטעת את החזית הפעילה שיכולה להיות לרחוב העתידי. במידה והיו מקדמים תכנית מתחמית בגודל של 4 דונם, יתכן כי הכניסה לחניון התת קרקעי הייתה יכולה להיות מכיוון רחוב בורוכוב. יתכן ובעקבות השינוי הטופוגרפי בין הרחובות, האפשרות כניסה מרחוב בורוכוב פחות סבירה. גם במקרה כזה, בתכנית מתחמית היינו רואים פחות מופעים של קטיעת החזית הפעילה- מה שעלול לקרות במידה והתכנית הזו תקודם.



מתוך - נספח תנועה, החץ האדום מסמן את כיוון הכניסה הנוכחי לחניון

34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך יעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

מתוך - מינהל התכנון מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל מחוז ירושלים 2019

8.3. חניה

8.3.1. תכנית על שטח קטן לא מנצלת כראוי את תת הקרקע -

סיבה נוספת לקיום תכנית בצורה מתחמית על שטח של לפחות 4 דונם היא ניצול טוב יותר של תת הקרקע, במצב הנוכחי יש 3 קומות תת קרקעיות אשר מציעות רק 7 חניות בכל קומה בתת הקרקע ולא נותנות מענה ראוי לכמות הרכבים העתידיים של המתחם (לא לפי תקן החניה).

8.3.2. מספר החניות בתת הקרקע לא תואם למספר יחידות הדיור המוצעות

התכנית מציעה מספר מאוד מצומצם של חניות בתת הקרקע (22 בלבד) עבור 39 יחידות דיור + מסחר + תעסוקה. נבקש לעגן הוראה כך שמספר החניות יהיה על פי התקן העירוני שיהיה בזמן הוצאת היתר הבניה.

טבלת מאזן חניה, מתחם 'אנילביץ' בירושלים											
חניה מוצעת				חניה נדרשת				תקן חניה			
מפלס	רכב פרטי	אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי	לנכים	לאופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי	לאופניים	מס' יחיד או שטח במ"ר
קרקע	-	-	3	-	19	1	2	-	1:10	1:1	19 יחיד
אנטרה	-	-	22	1	3	2	4	1:500	1:200	1:300	498 מ"ר
אנילביץ	-	-	-	-	5	4	2	-	1:200	1:250	928 מ"ר
1 -	5 עבור מעורים	2	-	-	10	25	1	-	-	-	36 יחיד
2 -	1 לרכב נכה גבוה	3	-	1	1	2	1	-	-	-	1426 מ"ר
3 -	6 עבור מעורים	5	-	-	-	-	-	-	-	-	מסחר ותעסוקה
8 עבור מעורים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 +	1 לרכב נכה גבוה	10	25	-	-	-	-	-	-	-	-
1 לרכב נכה רגיל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 סולר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

מתוך - נספח תנועה וחניה

8.3.3. חניית אורחים -

נבקש להכניס לתכנית חניות עבור אורחים בשיעור של לפחות 10%. יש צורך בקביעת מנגנון ועיגון בתב"ע אשר יבטיח ויאפשר חניה גם לתושבי האזור (כפי שמצוין במדריך של מינהל התכנון) ולא רק לתושבי המתחם.



סניף חכונות
ומרחבות
עמוד 7

מועד פרסום: 4.7.2016

**הנחיות מקצועיות
עבור תקנות החניה**

אגף 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 חניית האורחים רלוונטית 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:

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

מתוך- הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, מינהל התכנון 2016

8.3.4 חניות נכים

בתחום התכנית קיימת חניית נכים אחת. יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל.

במצב הנוכחי, תושבים בעלי תו נכה יכולים לפנות לעירייה בטענה שהחניה הפרטית שלהם לא נותנת מענה מספק לצרכיהם (רוחב חניה, גובה וכו') וכך יקבלו חניה (נוספת) במפלס הרחוב.

דוגמה לבעייתיות כזו ניתן לראות בפרויקט אשטרם שנמצא על הנטקה, בעקבות מחסור בחניית נכים בתת הקרקע, ניתנה הקצאה של חניה עבור נכה בחניון הציבורי הסמוך. מצב זה יצר 2 בעיות- החניה אינה מספיק קרובה אל התושב ובנוסף, התושב קיבל חניה נוספת על חשבון הציבור. אנו צופים כי התופעה רק תתרחב ויש לתת על כך את הדעת.

8.3.5 הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים-

בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, מסחר ותעסוקה). בבקש להוסיף להוראות התכנית את הפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים. ובנוסף, קיום מנגנון אשר יאפשר הקצאה של החניות לשימושים השונים.

8.3.6. חניית אופניים-

נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

8.3.7. 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.

8.3.8. מספר מקומות החניה-

צריך להיות על פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה ולא על בסיס סעיף 5 על סמך שיקול הדעת של מגיש ההיתר.

חניה	6.4
1. תותר הקמת חניון תת קרקעי. 2. כניסה לחניון תהיה מצידו של מרחוב הנטקה. 3. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים / מעליות רכב או כל פתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי. 4. תותר, לבקשת מגיש ההיתר, הקמת קומות חניון נוספות ככל שיידרש באישור מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה. 5. מספר מקומות החניה יהיה כמתואר בנספח החניה והנספח יהיה מחייב לעניין זה: מספר החניות כמפורט בנספח לא ישתנה גם במקרה שיחול שינוי במספר הדירות בבניין, שאז מגיש ההיתר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל פטור מחניה עבור דירות אלו. 6. כל מקומות החניה יוצמדו בהצמדה קניינית ליחידות בבניין.	

מתוך- הוראות התכנית סעיף 4.3.2

9. תנועה ונגישות

9.1. שביל ציבורי בתכנית

התכנית מציעה שביל ציבורי כחלק משטח לטובת יעוד הקרקע- "מגורים מסחר ותעסוקה", על גבי התשריט לא מצוין זיקת הנאה למעבר רגלי. לפיכך, השביל הציבורי אינו באמת ציבורי.

נבקש לשנות את תשריט התכנית, כך שיעוד הקרקע "שטח ציבורי פתוח" יתווסף לתכנית ויהווה שביל ציבורי סטטוטורי.



מתוך- תשריט התכנית

10. תעסוקה

10.1 פירוט שימושי תעסוקה- סעיף 4.1.1 מפרט את השימושים אשר יכולים להחשב תחת "תעסוקה". אנו סבורים כי חלק מהגדרות השימוש תעסוקה אינן צריכות לכלול שימושים כמו- מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור להשכרה ארוכת טווח ושימושים דומים. מבקשים להוריד את השימושים הללו, ולהשאיר את השימושים כמו "משרדים".

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים נלווים למגורים, אחסנה, טרקלין עסקים, ספא, ח. כושר, וכדומה. 2. מסחר, שימושים נלווים למסחר, חנויות, אולמות, משרדים וכדומה. 3. תעסוקה, מגורים בשימוש ציבורי ושימושים נלווים - כגון מעונות סטודנטים/ דיור מוגן/ דיור להשכרה ארוכת טווח, אולמות משרדים (לרבות לשימוש משותף) וכדומה. 4. חניה, כולל חללים למתקנים טכניים, מחסנים וכדומה. 5. שביל ציבורי.

11. שטחים פתוחים והיבטים נופיים

11.1. כריתת עצים-

נספח סקר עצים מפרט 4 עצים לכריתה, מהן עץ זית אירופאי אחד בעל ערכיות גבוהה מאוד (שיש לציין כי תמונתו אינה מופיע בסקר העצים שנערך) ועוד 2 ברושים גבוהים בגובה 13 מטר בעלי ערכיות גבוהה. 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 והציננות. 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.

12. זמן למימוש התכנית- הוראות התכנית מציינות פרק זמן של 15 שנה לטובת מימוש התכנית. פרק זמן של 15 שנה הוא מאוד ארוך, יש לקבוע פרק זמן קצר יותר לצורך שמירה על הגמישות התכנונית- לדוגמה פרק זמן של 7 שנים.

7.2 מימוש התכנית
15 שנים מיום אישורה

13. תקופת הבניה

13.1. שטח התארגנות-

בשכונה קיימים היום מספר אתרי בניה של תוכניות התחדשות עירונית אשר נמצאות בביצוע. כל אתר בניה מבקש לספח שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט שלו למשך תקופה ארוכה. שטחים אלו הן שטחים יקרים המשמשים לטובת מדרכות וחניות ציבוריות. עם הזמן יתווספו אתרי בניה נוספים בתחום השכונה והבעיה שאנו עדים לה כבר היום צפויה להחריף. נבקש לתת על כך את הדעת ולקבוע כי שטח ההתארגנות של התכנית ימצא בתחום התכנית בלבד.

מכיוון שגודל המגרש הוא קטן, יש סיכוי גבוהה שהקבלן יבקש שטח התארגנות על ציר הנטקה- ציר מרכזי בשכונה עם רכבת קלה. שטח ההתארגנות יפגע במעבר של הולכי רגל ויהווה מטרד לשכונה כולה בעקבות מיקומו המרכזי.

13.2. שכונה עם ריבוי אתרי בניה-

בקריית היובל יש היום וצפויים להיות בעתיד לא מעט מתחמי בניה. כאשר מתחם הבניה הוא מרוכז ומכיל יח"ד רבות, יש הצדקה מסוימת למידת ההפרעה והשיבוש של אתר הבניה כלפי הסביבה והשכונה. במקרה הזה, מדובר בתכנית נקודתית אשר מידת התרומה שלה למרחב היא קטנה ולא משמעותית. תושבי השכונה היום חווים התחדשות עירונית בקצב מואץ ורצוי לצמצם ואף לא לאשר תוכניות נקודתיות כאלו.

14. חירום

14.1. 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, במיוחד במתחמים אשר נחשבים אדומים או כתומים בתכנית האב בעקבות מצבם הירוד והפוטנציאל לשיפור המרחב העירוני.

תכנית אנילביץ מקודמת על סמך מדיניות רק"ל עירונית ולא על סמך מצבו של המבנה ולכן הצדקת התכנית תחת התחדשות עירונית הוא לא נכון.

התכנית היא במכפיל עצום ומשמעותי של 18.5, מגדילה את יחידות הדיור של מבנה המכיל רק 2 יחידות דיור.

כמו שטענו בעבר בוועדה המחוזית בנושא תכנית האב של יובלים-גנים, אנו סבורים כי יש לתת עדיפות משמעותית למתחמים הכתומים בשכונה, במיוחד כאשר מתחמים רבים כאלו טרם קודמו.

אנו חוששים שהיקף התכנית הרב אשר מקודם בשכונה (שהנגזרת ממנו הוא הוספת יח"ד לשכונה) הוא בעצמות 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.

לאור ההחלטה העדכנית של הוועדה המחוזית, לאפשר רק קידום של תוכניות בצורה מתחמית על ציר הנטקה בגודל מינימלי של 4 דונם, **נבקש להוריד מסדר היום את התוכנית הנקודתית הזו אשר לא תורמת למרחב הציבורי ואף מהווה מכשול לקידום של תכנית מתחמית באותו האזור.**



בברכה,

אסף שפניר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים