

תאריך: 10.4.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1252980

מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם מודעי

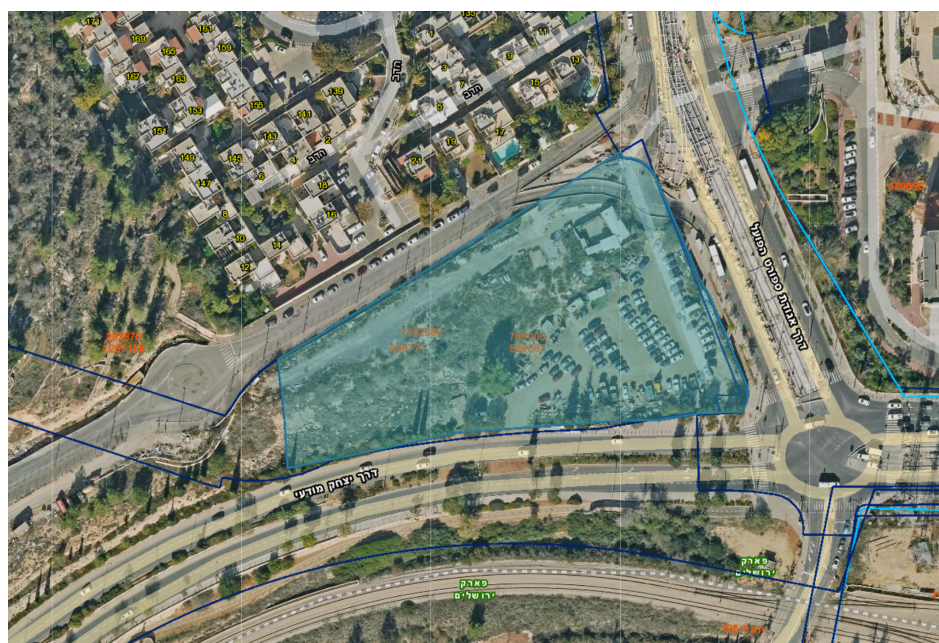
בקע

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות יצחק מודעי ואגודת הספורט הפועל. דרומית לשכונת מלחה, מערבית לאזור הפארק הטכנולוגי גט"י וצפונית אל פארק עמק הרפאים.

התכנית היא תכנית לבניה חדשה של 2 מגדלי מגורים בגובה של 30 קומות המכילים 470 יח"ד ונמצאים מעל 3 קומות של מסדר. מלבד מגורים, התכנית מציעה מסחר ותעסוקה, בית ספר בהקצאה מבונה, מעון יום וגני ילדים.

התכנית מקצה 200 דירות עבור שכירות לטווח זמן של 20 שנים.

בסמוך לתכנית עוברים 2 קווי רכבת קלה. הקו הסגול עם תחנה בגבול התכנית, והקו הכחול שעובר מזרחית לתכנית. שטח התכנית הוא כ- 11 דונם.



התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1252980

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

מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

1. חוסר תאימות למדיניות רק"ל

תכנית מודעי כוללת גובה בינוי של 2 מגדלים של 30 קומות, 34 קומות אם מוסיפים לחישוב את שלושת קומות המסד ואת הקומה הנוספת לצורך קרן תחזוקה.

מדיניות רק"ל באזור זה מאפשרת בניה עד לגובה של 18 קומות, התכנית מציעה 33 קומות וזאת בניגוד למדיניות הרק"ל באזור. לפיכך נבקש להקטין את גובה הבינוי וכיוצא מכך את מספר יח"ד בתכנית.

1.1. התכנית אינה תואמת את מדיניות הרק"ל משנת 2019-

4. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל, תבנית הבניה שנקבעה למקום מאפשרת בינוי בגובה של עד 18 קומות. עם זאת, בשל המאפיינים הייחודיים של המתחם הכלול בתכנית, מאחר שהתכנית ממוקמת בצמידות לשתי תחנות רכבת קלה ולשטחים פתוחים נרחבים, בהתחשב במגבלות הפיתוח במתחם ועל מנת לאפשר בינוי של מסד מרקמי כלפי רחוב מודעי, הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה לחריגה מהגובה שנקבע במדיניות התכנון, כך שיתאפשר בינוי של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות לצד מסד מרקמי כלפי רחוב מודעי.

מתוך - החלטות הועדה המחוזית מתאריך 8.4.24

2. נפח ואופי הבינוי

2.1. דיוריות

2. דיוריות:
א. תותר הקמת דיוריות (כהגדרתן בסעיף 1.9) לכל היותר ב- 25 % מיח"ד בתכנית.
ב. הקמת דיוריות תותר בדיורות ששטחן עולה על 130 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).
מועד הפקה: 17/02/2025 10:20 - עמוד 12 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 28
תכנית מס': 101-1252980 - שם התכנית: מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם מודעי
ג. תתאפשר דיוריות אחת ליח"ד דיור.
ד. הדיוריות תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור

מתוך - הוראות התכנית

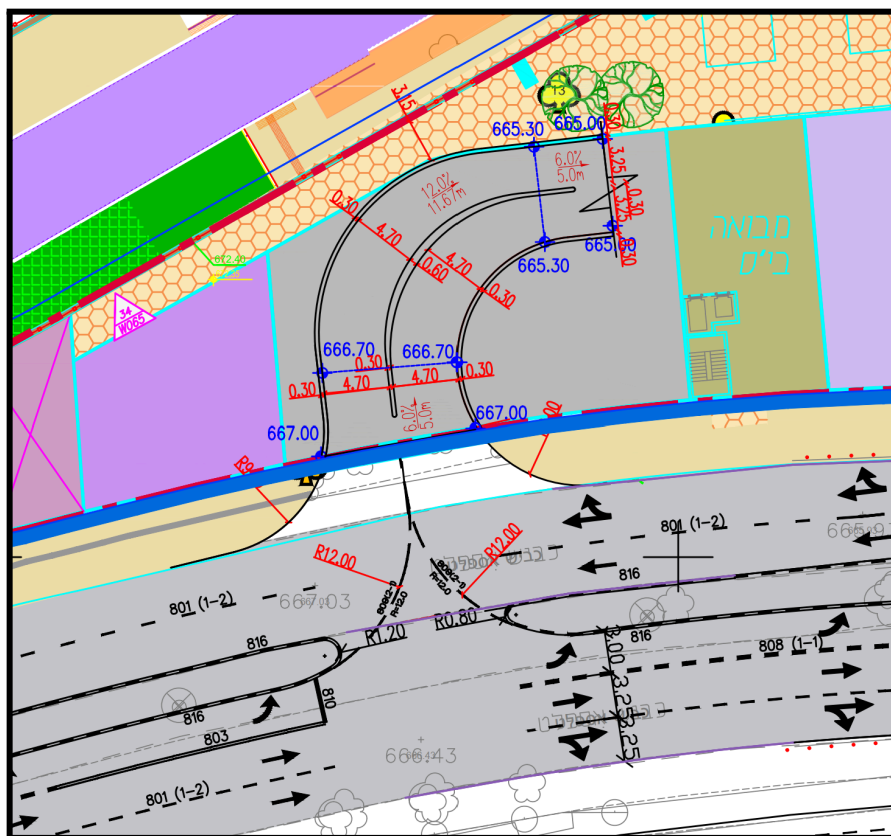
התכנית כוללת "דיורית", מעין יחידות דיור שיכולות לשמש משק בית נפרד. על פי הוראות התכנית, התכנית יכולה לכלול כ-25% דיורית מסך יח"ד שבתכנית. כלומר כ-117 יחידות דיור נוספות.

2.1.1. נושא הדיוריות עלול להעמיס על השלד הציבורי במרחב כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות. לדוגמה במידה וזוג+1 מתגוררים בדיורית שמוצמדת ליח"ד עם 3/4 נפשות, יכול להיווצר מצב של 6/7 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.

2.1.2. דיורית לא מקבלת תקן חניה אלא נכללת בתקן החניה של הדירות הגדולות (1 לכל יח"ד כולל דיורית). נוצר מצב שתקן החניה הוא פחות מ:1 (במידה ומחשיבים את הדיוריות כיח"ד).

3. תחבורה

3.1. כניסה ויציאה לחניון מודעי - נבקש לבחון מבחינה תחבורתית את צומת הכניסה אל חניון מתחם מודעי בכלל היבטי - בטיחות, נוחות השתלבות לדרך קולית, שדה ראייה וכו'.



מתוך - נספח התנועה

3.2. חניות

3.2.1. הפרדת חניות לשימושים השונים-

במתחם יש מספר שימושים שונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, חינוך ודת) נבקש להוסיף להוראות התכנית את הפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים האחרים. ובנוסף, קיום מנגנון אשר יאפשר הקצאה של החניות לשימושים השונים.

3.2.2. מספר חניות אופניים-

מספר חניות האופניים המוצעות בתכנית לשימושים אשר אינם מגורים הוא נמוך מאוד ונקבע על פי תקן מינימלי. נבקש להגדיל את תקן החניה של חניית האופניים בצורה משמעותית כדי לעודד הגעה של תלמידים/תושבים מהאזור אל מוסדות הציבור המסחר והתעסוקה בצורה מקיימת באמצעות תחבורת אופניים.

חניה לאופניים			שטח עיקרי (מ"ר)	יחיד		שמוש		ייעוד	מסי מגרש
מסי חניה מוצע	מסי חניה דרוש	תקן חניה דרוש							
12	12	(מספר מזערי) 1:300	3410			מסחר		עירוני מעורב	101
16	16	(מספר מזערי) 1:250	3980			תעסוקה			
9	9	(מספר מזערי) 1:100	868 16 כיתות			מבנים ומוסדות ציבור			
482	482	(מספר מזערי) 1:1	---	94 388	482	מגורים			
519	519	אופניים							

מתוך - נספח התנועה

3.2.3. חניות אופנים במקום נגיש-

על פי נספח התנועה, נראה שחניות האופניים ממוקמות בקומה מינוס 1 בלבד. בכדי שהמתחם יהיה אטרקטיבי לתחבורת אופניים נבקש למקם חניות אופניים נוספות בסמוך למסחר במפלס הקרקע וכן, בכניסה לבית הספר העתידי.

3.2.4. חניות אורחים-

התכנית מציעה חניית אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד בתכנית, נבקש לקיים מנגנון כדי למנוע חנייה קבועה של תושבים המחזיקים יותר מרכב אחד על חשבון חניית האורחים. במידה ומנגנון כזה לא יהיה קיים, החניה תשמש את דיירי הבניין באופן קבוע.

6.5	חניה
	- הנתונים בטבלת החניה המוצגת בנספח התנועה הם מנחים בלבד. תחשיב חניה מדויק ייעשה בעת הכנת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף באותה העת. - תקן החניה לתעסוקה, משרדים ותעשייה עתירת ידע יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשלב בו הרק"ל פועלת. - פתרונות החניה, לרבות חניה עבור המגרש הציבורי, יינתנו באופן מלא בתת הקרקע. - יותר חניות חנה וסע לרכב ולאוטובוסים עבור השימושים הציבוריים, במסגרת חניות ברחוב. - תוסדר חניית אורחים בהיקף של כ- 10% ממספר יח"ד בתכנית.

מתוך - הוראות התכנית

4. שבילים ומעברים

2.	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
2.1	מטרת התכנית
	- פיתוח עירוני בשטח אינפיל (= שטח פנוי בתוך העיר) בסמוך לתחנות מתע"ן. - בינוי אינטנסיבי, המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחי ציבור. - פיתוח מרחב ציבורי מזמין ואיכותי בסביבת תחנת הרק"ל, המייצר קישוריות ורציפות אל השכונות הסמוכות ואל שטחי הפנאי והנופש והשטחים הפתוחים.

מתוך - הוראות התכנית

4.1. נגישות אל שכונת מלחה - נבקש לבחון קיום של גישה רגלית בין שכונת מלחה למתחם מודעי בצורה נוחה ונגישה כדי להגביר את יחסי הגומלין של המתחם החדש עם השכונה הותיקה.

הרק"ל ורחוב אברהם כחילה באופן שייצור רחב פעילות וזמן פעילות וזמן כלפי ציר הרק"ל וזמן כלפי הרחוב. 7. <u>גג המסד יפותח כגג ירוק במפלס רחוב כחילה ותוצע אליו גישה מהרחוב ללא מדרגות, מעליות או אמצעי הנגשה כלל וכן באמצעות גשר כהמשך לרחוב הדוב כמוצע בנספח הבינוי.</u> כמו כן תרצו האפשרות ליצירת חנייה נוספת באמצעות גשר מהגג הכרזה אל השטחים

מתוך - החלטות הועדה המחוזית מתאריך 8.4.24

4.2. בחינת הוספת גשר מהגג הירוק של התכנית אל השטחים הפתוחים באזור נחל

רפאים-

דרומית לתכנית נמצא כביש יצחק מודעי עם 5 נתיבים ומסילות רכבת כבדה. בכדי להגביר את הנגישות הרגלית ונגישות של אופניים אל השטחים הפתוחים מדרום לתכנית, נבקש לבחון קיום של גשר לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יכול לחבר את המתחם בצורה נוחה, מהירה ובטוחה אל השטחים הפתוחים לצרכי חינוך באזורים המיוערים, והגעה אל פארק נחל רפאים וגן החיות הנמצאים בסמוך למתחם. מכיוון שהתכנית אינה מציעה שצ"פ משמעותי כמו שאציג בסעיף 6.1, גשר כמו שמוצע פה יכול לתת לנושא פתרון חלקי של הנגשת שצ"פ סמוכים. בהחלטות הועדה המחוזית מתאריך 8.4.24 ביקשו לבחון זאת, אך לא ברור מדוע הנושא אינו מקבל ביטוי בתכנית.

7. גג המסד יפותח כגג ירוק במפלס רחוב כחילה ותוצע אליו גישה מהרחוב ללא מדרגות, מעליות או אמצעי הנגשה כלל וכן באמצעות גשר כהמשך לרחוב הדוב כמוצע בנספח הבינוי. כמו כן תבחן האפשרות ליצירת חיבור נוסף באמצעות גשר מהגג הירוק אל השטחים הפתוחים המפותחים מדרום לתחום התכנית וזאת לרווחת הציבור ושכונה מלחה, בהנחיית לשכת התכנון.

מתוך - החלטות הועדה המחוזית מתאריך 8.4.24

5. מבני ציבור

המתחם נמצא בסמיכות לשכונת מלחה ומורדות מלחה, מבני הציבור הסמוכים אל המתחם הם אלו הנמצאים במורדות מלחה, כ-500 מטר הליכה על אדמונד סחייק לכיוון מערב. מבני הציבור הקיימים והעתיידים במורדות מלחה הם שלוחת מתנ"ס, מרכז לנוער, בית כנסת, גנים ומעונות יום.

מבני הציבור המוצעים כחלק מהתכנית הם- בית ספר המכיל 12 כיתות לימוד, גני ילדים, מעונות יום, 400 מ"ר עבור שימושי דת ו-400 מ"ר נוספים עבור שימושי קהילה.

כדי לייצר מתחם איכותי ולאפשר יחסי גומלין בין מתחם מודעי לבין שכונת מורדות מלחה נבקש לבחון כחלק מתכנית מודעי הוספה של מתקני ספורט (אולם ספורט, בריכת שחייה) ולהקצות שטח מבונה נוסף אשר מיועד לפעילות תרבות (אודיטוריום או חלל להופעות קטנות).

ב	שטחים מבוזרים לצרכי ציבור
	1. בקומות המסד ישולב בית ספר בן 12 כיתות בשטח של כ- 2,600 מ"ר, כמוצג עקרונית בנספח הבינוי. 2. לבית הספר תהיה גישה באמצעות גשרים מרח' אברהם כחילה אל גג המסד. 3. חצר בית הספר בשטח של כ- 2,000 מ"ר תמוקם במרפסות ועל גגות המבנה. 4. קומת גג המסד במגדלים תשמש להקצאות ציבוריות, כמוצג עקרונית בנספח הבינוי. השימושים הציבוריים כוללים: א. גני ילדים - 4 כיתות גן בשטח של כ- 520 מ"ר (130 מ"ר לכיתה) וחצרות בשטח של כ- 700 מ"ר. ב. מעונות יום - 3 כיתות מעון בשטח של כ- 450 מ"ר וחצר נלוות. ג. שימושי דת בשטח של כ- 400 מ"ר. ד. שימושי קהילה בשטח של כ- 400 מ"ר. 5. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.13 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

מתוך - הוראות התכנית

6. שטחים פתוחים

6.1. שצ"פ סף בית נדרש-

התכנית אינה עומדת בגודל שצ"פ רצוי לנפש. אם נחשב על פי גודל האוכלוסייה אשר צפוי להיות במתחם (470 יח"ד כפול 3.5 משק בית ממוצע = אוכלוסייה של 1,645 כפול 3 מ"ר שצ"פ לנפש) נגיע לגודל שצ"פ סף בית נדרש של 4.9 דונם. וזאת מבלי לקחת בחשבון את האוכלוסייה הנוספת אשר צפויה להתגורר ביחידות הדיורית.

מכיוון שהתכנית היא לא חלק משכונה קיימת, אלא מתחם בפני עצמו יש לכך חשיבות רבה מהסיבה שלתושבי המתחם העתידי אין שצ"פים באזורים סמוכים אשר הם יכולים לבקר בהן.

יש לזכור שגם בשכונת מורדות מלחה יש מחסור בשטחי שצ"פ, השצ"פ המרכזי אשר תוכנן בשכונה בוטל בעקבות הקברים שנמצאו באזור השצ"פ המיועד.

נבקש לבחון אפשרות להוספת שטחים ציבוריים פתוחים נוספים לתכנית. קירוי מלא של המתחם מעל לתחנת הרכ"ל של הקו הסגול יכול להוסיף שטחים נוספים עבור שצ"פ. וכמו שהוצע בסעיף 4.2. קיום של גשר אשר יחבר את המתחם את השטחים הפתוחים יכול גם הוא לצמצם את הפער שנוצר.



בברכה,

אסף שפניר,

יו"ר מינהל קהילתי יובלים.

תצהיר

התנגדות לתכנית בנין עיר מספר 1252980 מתחם מודעי, ירושלים

אני, אסף שפנייר, נושא/ת ת.ז. 031504244 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. **ההתנגדות מוגשת בשם מינהל קהילתי יובלים ע"ר 580570043.**

2. **כתובת למשלוח תשובה: רח' צ'ילה 8, ירושלים.**

3. **טלפון: 02-6414896, כתובת מייל: urban@yovalim.org.il**

נימוקי ההתנגדות מפורטים מטעם מינהל קהילצתי יובלים מצ"ב כנספח א' לתצהיר זה.

אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימה

תאריך

אישור

אני, _____, עו"ד מרחוב _____ בעיר _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____ המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

חתימה

חותמת