

התנגדות לתכנין בנין עיר מספר: 101-0714188
פינוי בינוי ברחוב שטרן 47, ירושלים

תצהיר

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 580570034.
2. כתובת למשלוח תשובה: רח' צ'ילה 8, ירושלים.
3. טלפון: 02-6414869, כתובת מייל: urban@yovalim.org.il

נימוקי ההתנגדות מפורטים ממעם מינהל קהילתי יובלים מצ"ב כנספח א' לתצהיר זה.

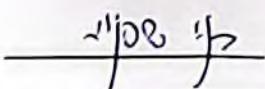
אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

30.7.2025
תאריך

אישור

אני, בן יעקב, עו"ד מרחוב שטרן זרובעיר י"ב מאשר/א בזה כי ביום 30/7/25 הופיע/ה בפניי מר/אג' אסף שפנייר המוכר/א לי באופן אישי / שהזדהה/תג בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 031504244 ולאחר שהוזהרתי/א כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/א לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/א את ההצהרה דלעיל וחתימ/א עליה בפניי.


חתימה

בנימין שפנייר, עו"ד
מ.ר. 42810
חותמת

תאריך: 30.7.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-0714188

פינוי בינוי ברחוב שטרן 47, ירושלים

בקע

התכנית כוללת הריסה של מבנה יחיד המכיל 34 יח"ד ובמקומו הקמת מגדל בגובה 26 קומות ממפלס רחוב שטרן (31 קומות ממפלס רחוב גאוני) הכולל 160 יח"ד (+8 יח"ד מותנות עבור קרן תחזוקה).

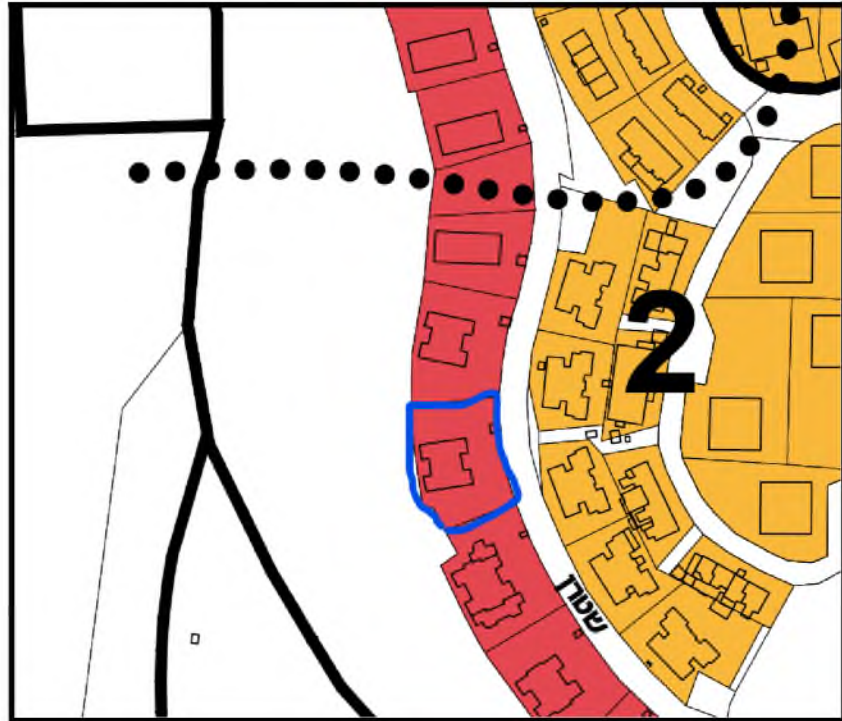
התכנית מפרישה כיתת גן, 450 מ"ר לצרכי ציבור עבור שימושי חברה וקהילה כגון מועדון נוער ובית כנסת, ושצ"פ בגודל 1.5 דונם.

התכנית ממוקמת בין הדופן המערבית של רחוב שטרן אברהם והדופן המזרחית של פארק האסבסטונים, בשכונת קריית היובל ושטחה עומד על 2.8 דונם. מצפון לתכנית ישנה תוכנית משמעותית של התחדשות עירונית "שטרן 67-49" ומדרומה קיים בניין (בכתובת שטרן 45) אשר לא מקודם בו תהליך של התחדשות עירונית.



מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

על פי תכנית האב יובלים-גנים, שטח התוכנית נחשב למתחם אדום עם עדיפות גבוהה לתהליכים של התחדשות עירונית.



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

תוכניות נוספות המקודמות באזור

תוכנית זו מבקשת לבנות 160 יח"ד (+126 יח"ד).

תכנית זו מצטרפת לתכניות הסמוכות:

- תוכנית 101-826685-פינוי בינוי שטרן 67-49-1068 יח"ד (+732)
- תוכנית 101-317016-פינוי בינוי שטרן 42-34-226 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 33-29-216 יח"ד (+148)
- תוכנית 101-835371-מתחם הציונות- 274 יח"ד (+210)
- תוכנית 101-574178-בוליביה 14-216 יח"ד (+160)
- תוכנית 101-1075902-גואטמלה 25, 27, 29-282 יח"ד (+197)

התייחסות מנהל קהילתי יובלים

1. כושר נשיאה של המרחב

שכונת קרית היובל עוברת בשנים האחרונות ותעבור בטווח של ה-20 שנים הקרובות תהליכים של התחדשות עירונית

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

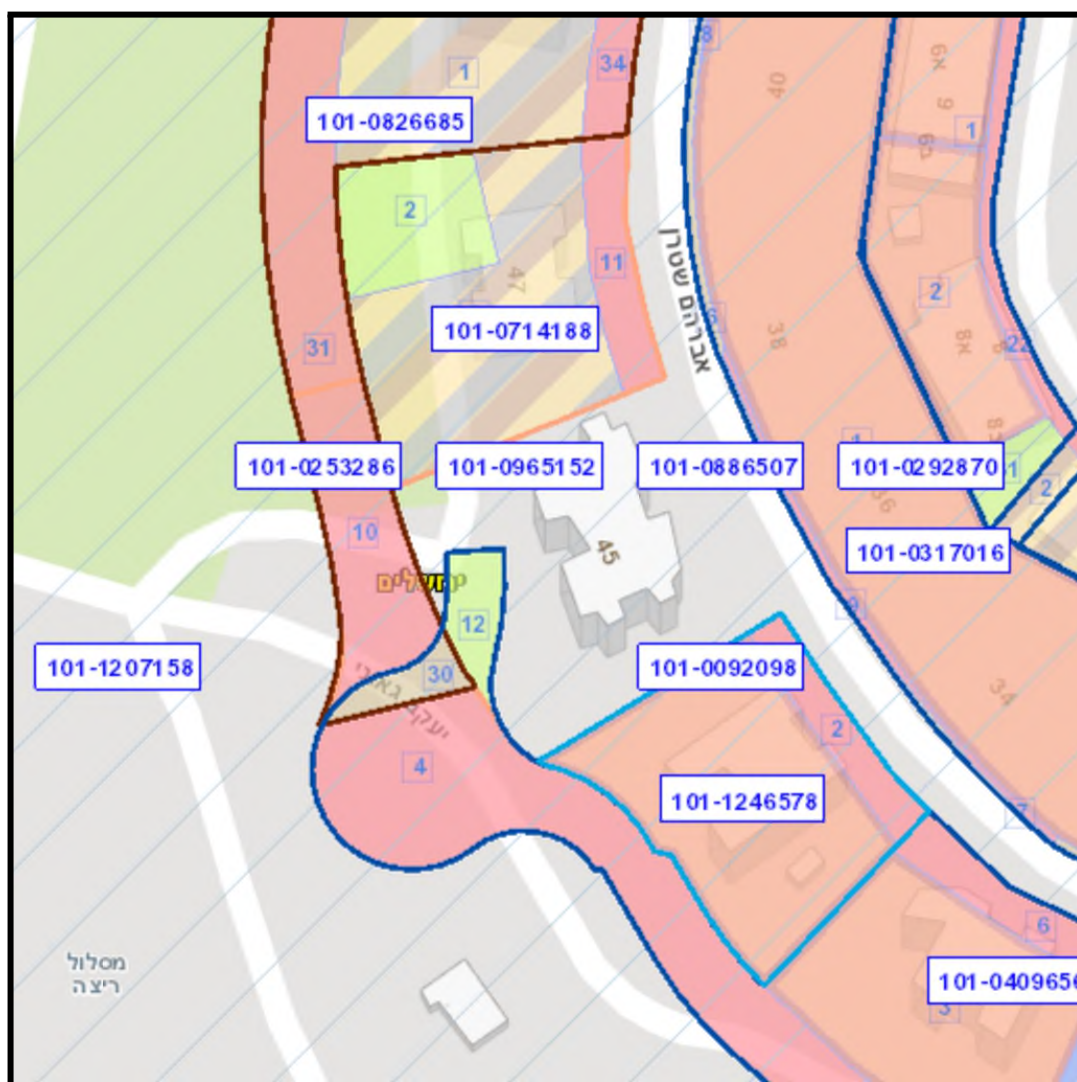
התכנית, יחד עם תוכניות משמעותיות בדרום קרית היובל ברחובות גוואטמלה, בוליביה, אורגואי וגולומב. מוסיפות לדרום השכונה כ- 4,800 יח"ד. בנוסף ל-4,000 יח"ד הקיימות בדרום השכונה. **המשמעות היא יותר מהכפלת כמות יח"ד בדרום השכונה.** ברמה השכונתית יש כיום 8,000 יח"ד. אם סוכמים את כל התוכניות של בניה חדשה, התחדשות עירונית, ועיבוי ציר הרק"ל בשלבים השונים (מאוכלסות, בביצוע ומקודמות בשלבים שונים) מדובר על תוספת של כ-11,700 יח"ד רק לשכונת קרית היובל. וזאת מבלי לחשב את פוטנציאל הגידול הנוסף הנובע מהאפשרויות הבאות:

- מתחמים כתומים בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.
- הוספת "דירות" 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 מקורות תוספת הדירות אשר צוינו, כמות יח"ד העצומה אשר תתווסף לשכונה תוסיף לעומס שעתיד להיות ובסופו של דבר תגרע 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 מכפיל התכנית ומספר יח"ד הדיור בתוכנית.**

2. היעדר רציפות של התחדשות עירונית ברחוב שטרן

תכנית שטרן 47, וגם תכנית שטרן 43 מדרום מקדמות תוכניות על מגרש בודד ברחוב שטרן. נוצר מצב של מגרש בודד בכתובת שטרן 45 אשר לא מקודם בו תהליך של פינוי-בינוי ונמצא בין שני התוכניות, למעשה קוטע את רצף ההתחדשות העירונית. יכולות להיות לכך השלכות על חתך הרחוב העתידי- רוחב מדרכות ועל הסיטריות של הרחוב (כרגע שטרן הוא חד סיטרי והכוונה היא לשנות אותו לדו סיטרי). אמנם הועדה המחוזית לא קבעה כללים לאיחוד מגרשים בגודל מסוים כפי שקבעה על ציר הרק"ל בהנטקה. אך במצב שנוצר קיים חשש שבמידה ולא תמומש התחדשות עירונית בשטרן 45 הנושא ישפיע בצורה רחבה על המרחב ועל רחוב שטרן כולו. נבקש לתת על כך את הדעת ולבחון האם נעשה ניסיון לצרף את שטרן 45 לגבולות התכנית, במידה וכן, מדוע הנושא לא הובא לידי מימוש והאם ניתן לשנות זאת.



מתוך - מערכת קווים כחולים של מינהל התכנון

3. נפח ואופי הבינוי

3.1. 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-32 יחידות דיור נוספות. לאור הכתוב בסעיפים הבאים נבקש לא לאפשר את השימוש דיוריות בשכונה עם התפתחות עירונית עצימה כמו קרית היובל.

יא. תותר הכללת דיוריות בהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיוריות תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיוריות ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-120 מ"ר.

מתוך - הוראות התכנית, הערות לטבלה מספר 5 סעיף יא'

3.1.1. מכיוון שהדיורית אינה נחשבת כיח"ד בפני עצמה, היא לא מקבלת תקן חניה

אלא נכללת בתקן החניה של הדיורות 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, אי תאימות של תקן החניה יכול לגרום למצב של ריבוי כלי רכב שיחנו את רכבם במפלס הרחוב, מצב שאינו רצוי ברמה השכונתית.

3.1.2. 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 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.

3.2. 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. נבקש לבחון חיוב של התקן ברמה של 3 כוכבים ואף 4 כוכבים לטובת העלאת התרומה של המבנים עבור התושבים המתגוררים במתחם ולטובת הסביבה כולה.

6.2	איכות הסביבה
1. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות.	

מתוך - הוראות התכנית, הערות לטבלה

3.3. 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.

3.4. קירות תמך בתכנית

כרגע התכנית מגבילה את קירות התמך בתכנית ל-7 מטר, גובה רם לקירות תמך. נבקש לבחון צמצום של קירות התמך בתכנית כך שיוגבלו ל-3 מטר.

14. קירות תמך הנדרשים להתגבר על הבדלי מפלסים יתוכננו בדירוג של עד כ-7 מ'. בין קירות התמך המדורגים יובטחו בתי גידול לנטיעת עצים ו/או צמחיה להסתרת מופע קירות התמך.

מתוך - הוראות התכנית סעיף 4.1.2

4. תנועה ותחבורה

4.1. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום

התכנית נמצאת בקרבה של כ-400 מטר מתחנת רק"ל עתידית-תחנת קוליץ. הקו הסגול העתידי ינוע בחלקו על התוואי של 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.

המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי מתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. 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 בוועדה 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 את רכס לבן המכיל 6,200 יח"ד למשוואה ושאם סוכמים את כלל התוכניות המוקדמות (כולל התחדשות עירונית, בניה חדשה ומדיניות רק"ל) אנחנו צפויים לעבור בהרבה את תוספת 15,000 יח"ד למרחב, ולכן שירות סביר הוא במקרה הטוב.

בנוסף לכך, הנחת מוצא נוספת לנושא הייתה פיתוח של 100 אלף מ"ר תעסוקה ברחבי יובלים-גנים, יעד שאפתני שלא נראה שיתממש לאור הקצב הנוכחי והעובדה כי כרגע המספרים הם סביב 16 אלף מ"ר תעסוקה בלבד.

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.

תרחיש התחדשות עירונית

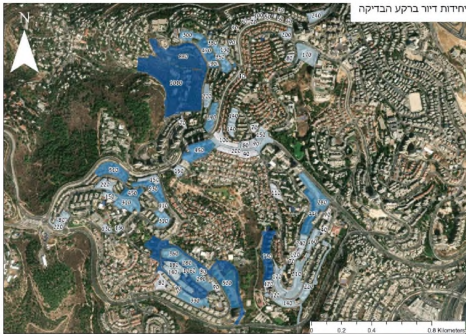
גרעת יח"ד בתרחיש התחדשות



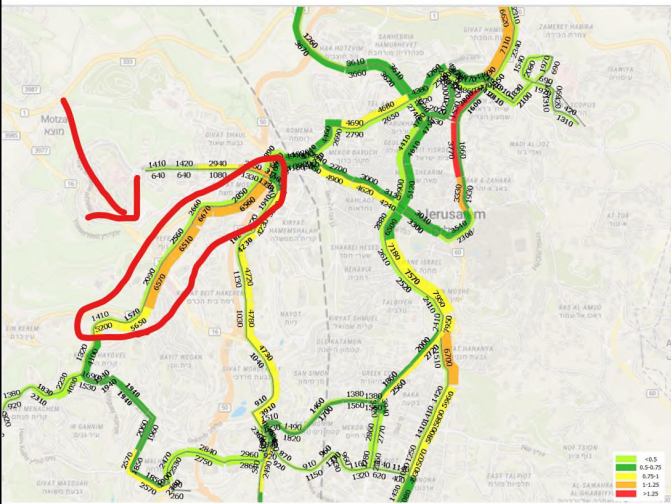
- בתרחיש פיתוח זה נבחן מימוש של כ-15,000 יח"ד באזור דרום מערב (כלל התוכניות שעברו תנאי סף)
- התכניות של רכס לבן ומשואה צפון- יחדיו מן החישוב. (6,200)
- במסגרת החישוב הונח פיתוח של כ-100,000 מ"ר תעסוקה בדרום-מערב



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 בועדה המחוזית בינואר 2025

נבקש שתתבצע חשיבה נוספת ומעמיקה בנושא היקף יחידות הדיור המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבלות הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק סבירה.

4.2. חיבור בין מפלס שטרן אל גאוני- התכנית מציעה מעלית בתא שטח 1 לטובת נגישות בין הרחובות שטרן וגאוני. מכיוון שתא שטח 1 הוא ביעוד קרקע שאינו ציבורי, המעלית לא תהיה בפועל "ציבורית", יש לכך מספר השלכות וסיכון מסוים של מניעת גישה אל המעלית. נבקש לבחון את הנושא כדי שהמעלית אכן תהיה ציבורית ומי שיהיה אחראי על הנושא של התפעול ומדיניות הפעלתה תהיה הרשות המקומית.

4.1.2	הוראות
א	בינוי סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו מתקן הנדסי מס' 1: 1. בתא שטח 1 יחויב שילוב מעלית לשיפור הנגישות לחיבור בין הרחובות שטרן וגאוני ולטובת מבני ציבור ושאר השימושים, בהתאם לעיקרון המסומן בנספח הבינוי. עם זאת לעת מתן היתר הבניה תותר גמישות במיקום המעלית ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית לרחוב. 2. מיקומן הסופי של המערכות המכניות יקבע בהיתר בנייה בתחומי תא שטח 1 ובלבד שתישמר גישה נגישה למבנה הציבור המוצעים בתא השטח והמעבר בין הרחובות. 3. המעלית הציבורית תתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית לרחוב בהתאם לעיקרון המסומן בנספח הבינוי. עם זאת יותר גמישות במיקום המעלית.

מתוך- הוראות התכנית

5. חניה

5.1. הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים- בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, מבנה ציבור, גני ילדים ומסחר). נבקש להוסיף להוראות התכנית חיוב הפרדת מקומות החניה המיועדים לשטחי המגורים לבין החניות המיועדים לשימושים אחרים.

מאזן חניה								
	תפעולי	אופנועים	אופניים	פרטי				
				אורחים	ציבורי	גן ילדים	מסחר	
דרישה	-	26	177	17	9	3	22	211
היצע	-	26	177	17	9	3	22	211
עודף/חסר	-	-	-	-	-	-	-	-

מתוך - נספח תנועה

- 5.2. חניית אופניים - נבקש שחניית אופניים לא יאוחדו עם המחסנים הדירתיים על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. מחסן של 6 מ"ר לא מספיק כדי לתפקד גם כאחסון דירתי וגם כחניית אופניים. נבקש שחניות האופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב שטרן וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

ב. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות.

מתוך - הוראות התכנית, סעיף 6

- 5.3. שטח לפריקה וטעינה בתת הקרקע - נבקש לחייב פתרון של פריקה וטעינה בתת הקרקע לטובת המסחר על מנת להבטיח שהנושא לא יפריע לזרימת התנועה ולחסימות במפלס הרחוב.
6. מבנה הציבור בתכנית - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור ימוקם בשטח איכותי בסמוך לשצ"פ המוצע ובצורה שתאפשר כניסה של אור טבעי אל המבנה.
7. שטחים פתוחים והיבטים נופיים
- 7.1. נפח בתי גידול עבור פיתוח ונטיעות - בהוראות התכנית לא מצוין מהו העומק לטובת נטיעות העצים בשצ"פ או מול מי הנושא צריך להיות מתואם. נבקש להגדיר ולהוסיף בהוראות התכנית שהעומק שיקבע עבור שתילות עצים יעשה בתיאום על פי הנחיות רשות הסביבה או אגף שפ"ע.

4.2.2	הוראות
א	<u>פיתוח ונוף</u>
	1. נטיעות בשצ"פ יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בגורים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
מועד הפקה: 06/05/2025 16:46 - עמוד 15 מתוך 21 - מונה תדפיס הוראות: 57	

מתוך - הוראות התכנית

7.2. כריתת עצים-

טבלת סיכום המלצות		
ההמלצה	מס' פרטים	סה"כ ב %
סה"כ עצים לשימור	8	32%
סה"כ עצים להעסקה		0%
סה"כ עצים לכריתה	17	68%
סה"כ עצים בוגרים בשטח	25	100%
סה"כ עץ שאינו עומד בגודל מינימום או שאינו קיים בשטח		
15		

מתוך- נספח סקר עצים

נספח סקר עצים מפרט כ-17 עצים לכריתה וכ-8 נוספים המיועדים לשימור. מתוך העצים המיועדים לכריתה, 5 מהם הם בעלי ערכיות גבוהה. לא ייתכן לכרות מספר רב של 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.

8. חירום- חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהתקופה 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 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 שפנייר,
יו"ר מינהל קהילתי יובלים.