

תאריך: 24.12.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז ירושלים

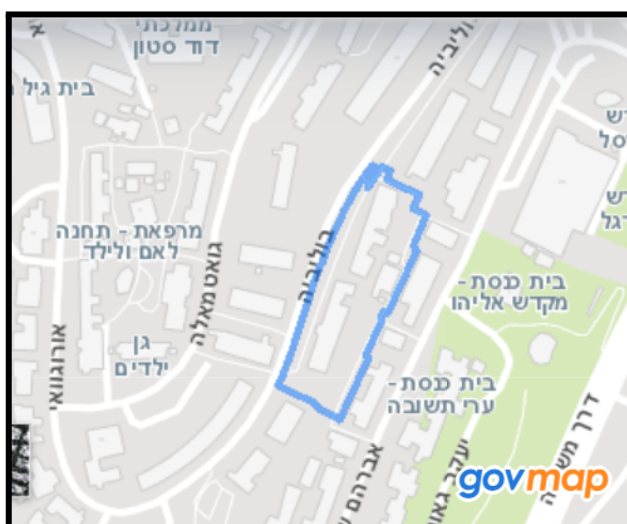
התנגדות לתכנית מס' 101-1187269

התחדשות עירונית בבוליביה 5-7

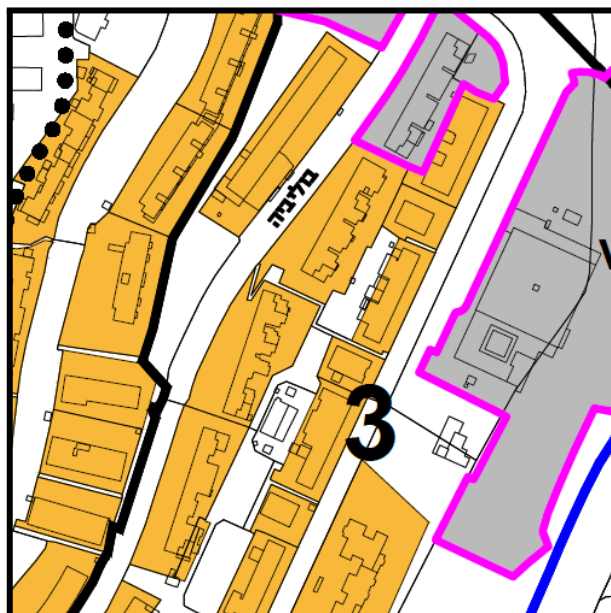
רקע

התכנית כוללת הריסת שני מבני שיכון הכוללים 48 יחידות דיור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת. התכנית כוללת הקמת שלושה מבני מגורים: מגדל בן 17 קומות ושני מבנים בני 9-10 קומות מעל מפלס רחוב בוליביה. מתחת למפלס הרחוב מוצעים 3-4 קומות לכיוון השצ"פ המוצע.

הכוללים 48 יח"ד וכן יעוד למבנה ציבורי הכולל 2 כיתות גני ילדים שצ"פ, שביל ודרך מאושרת. סה"כ מוצעות בתכנית 205 יח"ד (תוספת של 157 דירות) והפרשות מבונות למעונות יום, גני ילדים ובית כנסת. בנוסף מוצע שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 3,000 מ"ר.



מתוך אתר מידע תכנוני- שטח התוכנית מסומן



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

על פי תכנית האב יובלים-גנים, שטח התוכנית נחשב למתחם כתום - מתחמי בנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי.

תוכניות נוספות המקודמות באזור

תוכנית זו מבקשת לבנות 205 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 ושלד ציבורי

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. ראו נספח א', שנוסח באוגוסט 2025, מסמך שעוסק במיפוי הפערים בהתחדשות העירונית ביובלים.

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. זאת מבלי לחשב את פוטנציאל הגידול הנוסף הנובע מהאפשרויות הבאות:

1. מתחמים כתומים בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
2. מתחמים לאורך ציר הרק"ל.
3. הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.
4. הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ונחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
5. 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.**

התכניות, המאפשרות את חידוש הבינוי הוותיק ומתן מענה, בין היתר, לצורך במרחבים מוגנים, ניתן לתת תוקף לתכניות הכוללות היקף מצטבר של כ-4,000 יח"ד (כמו כן, ניתן לתת תוקף עד לאלף יח"ד נוספות, לגביהן יידרש הצגת קיט נוסף בהמשך), **וזאת על אף החסרים הנקודתיים לטיפת חלב ולבתי כנסת כאמור**, וזאת נוכח הצגת הרשות המקומית את המענה המקודם לצרכים אלו בימים אלו.

מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 202503, 20/10/25

15. בהתאם לחוו"ד המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור כדלקמן: מעון יום בשטח 440 מ"ר וחצר בהיקף 305 מ"ר, שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד וחצר צמודה בהיקף 175 מ"ר לכל אחד, בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון **וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים**. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים.

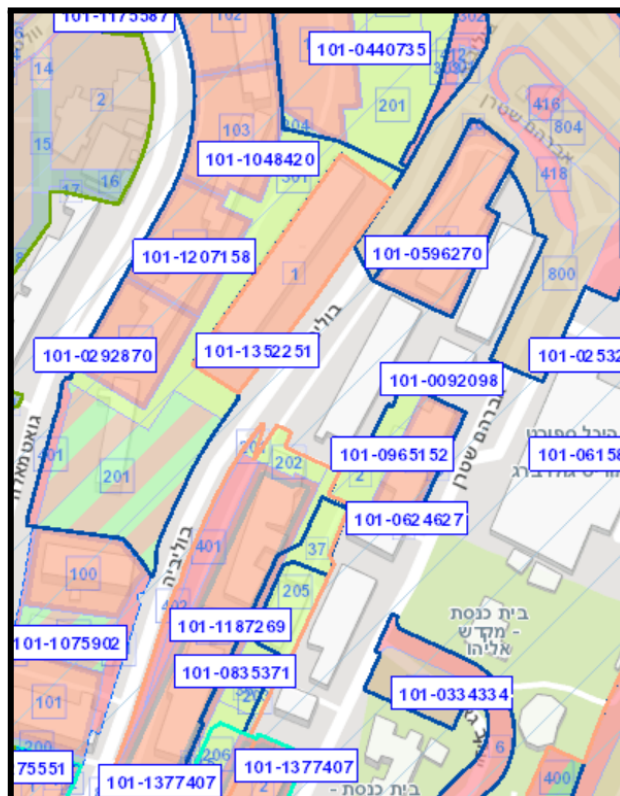
מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2024041, 18/11/24

נבקש לקבוע מנגנון שלביות המחייב סנכרון בין קצב הבנייה לבין זמינות מוסדות הציבור והתשתיות. ראו נספח ב' - אי מיתאם בין יחידות הדיור לשלד הציבורי והצעה לניהול.

2. היעדר רציפות התחדשות עירונית

ברחוב בוליביה יש מספר תכניות התחדשות עירונית, אך הן אינן יוצרות רצף לאורך הרחוב. בסמוך לפרויקט, מקודמות תכנית בוליביה 1 וגם תכנית בוליביה 5-7. מאחר שבבוליביה 3 לא מקודם תהליך של פינוי-בינוי והוא נמצא בין שני התוכניות, נקטע רצף ההתחדשות העירונית. יכולות להיות לכך השלכות על חתר הרחוב העתידי- רוחב מדרכות. 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 בבוליביה 3 הנושא ישפיע בצורה רחבה על המרחב ועל רחוב בוליביה כולו.

נבקש לתת על כך את הדעת ולבחון האם נעשה ניסיון לצרף את בוליביה 3 לגבולות התכנית. אם כן, מדוע הנושא לא הובא לידי מימוש והאם ניתן לשנות זאת.



מתוך- מערכת קווים כחולים של מינהל התכנון

3. תחבורה, תנועה וחניה

3.1 היעדר פתרון תחבורתי מספק

רחוב בוליביה, במתכונתו הנוכחית, אינו מסוגל לשאת את גידול התנועה שיתווסף כתוצאה מ-205 יח"ד, חזית מסחרית ומוסדות ציבור. מאפייני הרחוב – רחב מצומצם, שיפועים חדים, היעדר נקודות תמרון ונתיבי מעבר מוגבלים – מגדילים את הרגישות התחבורתית של המתחם. התכנית אינה כוללת תכנון תחבורתי מוסדר שיבטיח תפקוד תקין של הרחוב הן לתנועת כלי רכב והן להולכי רגל, בעיקר בשעות שיא. בהיעדר מענה זה, קיימת סכנה לעומסים כבדים, ירידה בבטיחות ופגיעה בתפקוד השכונתי.

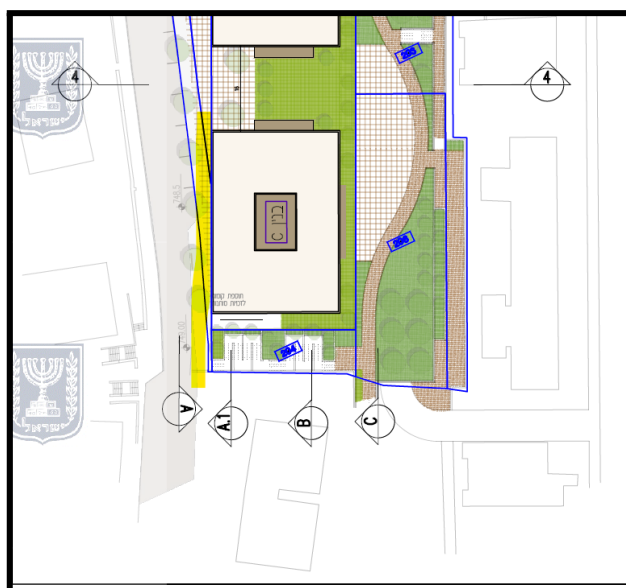
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו. תיבחן האפשרות לקבוע את הבניסה לחניה בקצה הצפוני של התכנית במקום בו מפלס הרחוב נמוך יותר.

מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2024041, 18/11/24

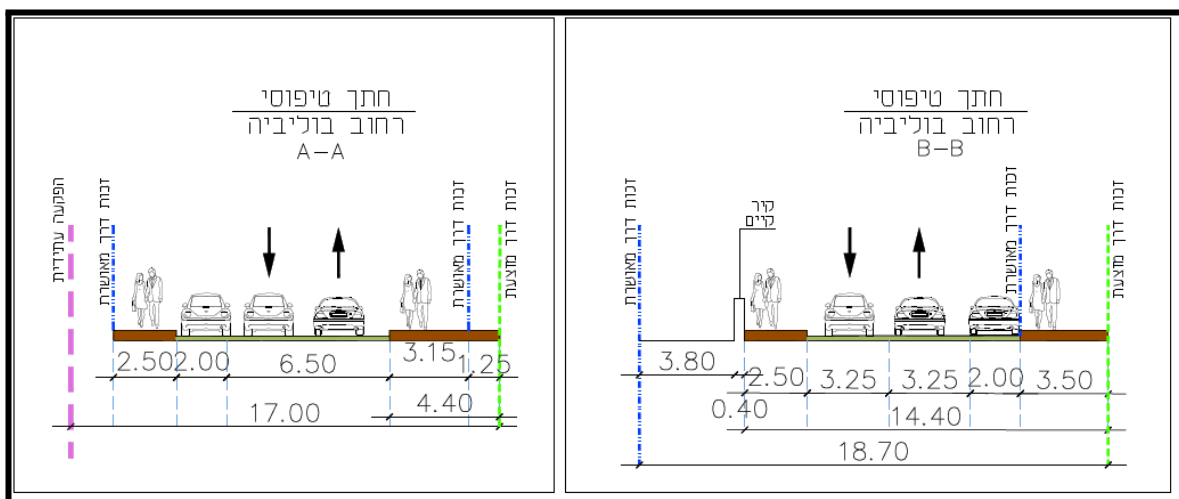
נבקש להציג תכנית תחבורה מפורטת הכוללת ניתוח עומסי תנועה, תכנון הולכי רגל ושדרוג רחוב בוליביה.

3.2. רחוב מדרכות

נבקש שרוחב המדרכות יהיה 3.5 מטרים כדי להבטיח זכות דרך נעימה ובטיחותית עבור משתמשי הדרך. במיוחד ליד בנין C שמאוד קרוב למסעת הכביש.



מתוך נספח הבינוי



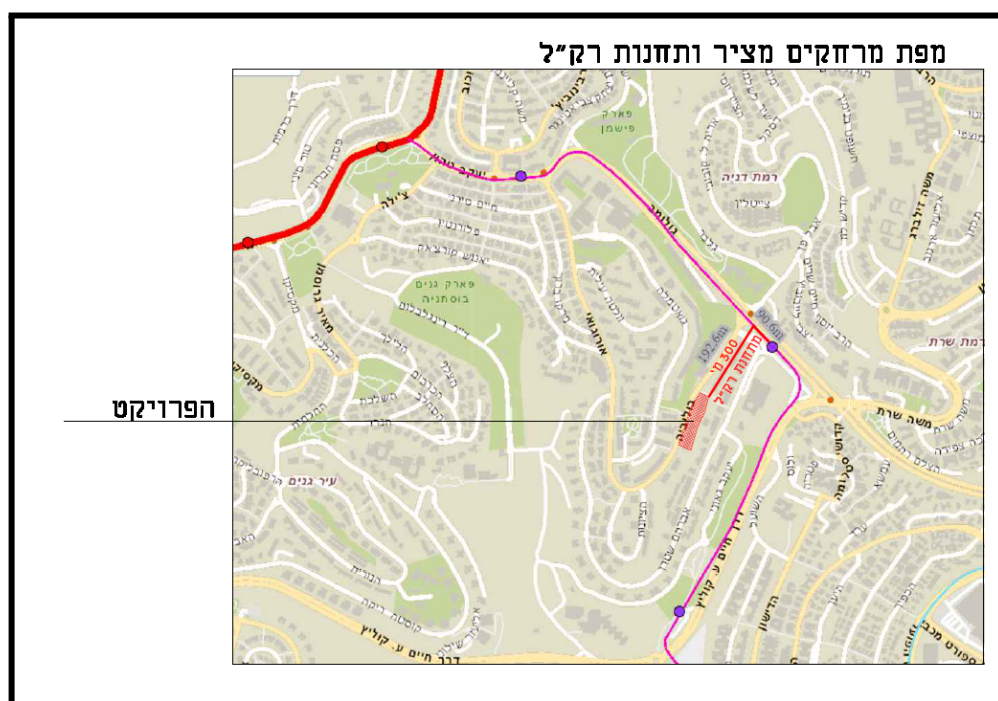
מתוך נספח התנועה - חתום להפקדה

5. תנאי להפקדת התכנית הינו קביעת הרחבת זכות הדרך ברוחב בוליביה בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה להבטחת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים לפחות.

מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 18/11/24, 2024041

3.3. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום

התכנית נמצאת בקרבה של כ-200 מטר מתחנת רק"ל עתידית-תחנת קוליץ. הקו הסגול העתידי ינוע בחלקו על התוואי של הקו האדום.



מתוך נספח התנועה

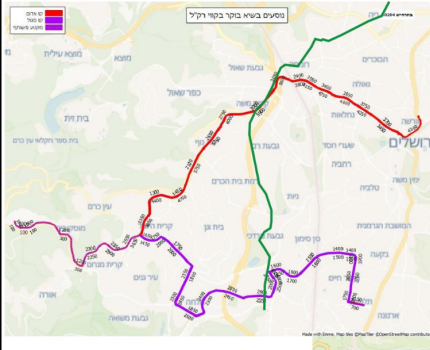
בעבר צתא"ל טענו כי הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד בכל מרחב יובלים-גנים.

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 המקודמות (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



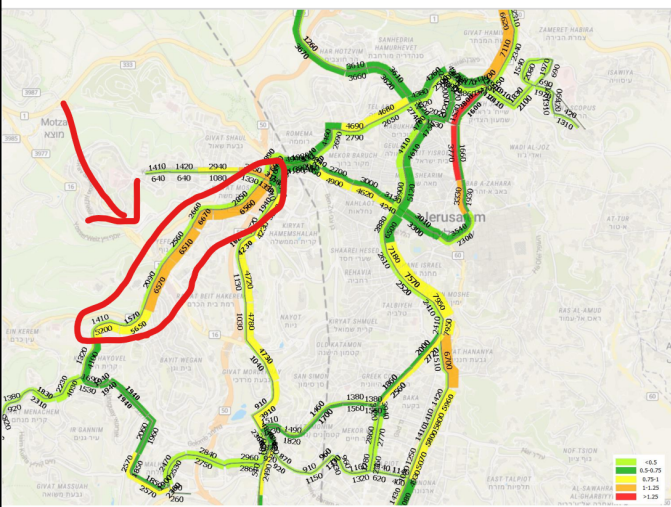
- בתרחיש פיתוח זה נבחן מימוש של כ-15,000 יח"ד באזור דרום מערב (כלל התוכניות שעברו תנאי סף)
- התכניות של רכס לבן ומשואה צפון- יחדיו מן החישוב. (6,200)
- במסגרת החישוב הונח פיתוח של כ-100,000 מ"ר תעסוקה בדרום-מערב



יחידות דיור ברקע הבדיקה



נסועה ברכבת הקלה בתרחיש התחדשות



- בתרחיש פיתוח מוטת 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.

3.4 הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים

בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, גני ילדים, בתי כנסת ומסחר).

נבקש להוסיף להוראות התכנית חיוב להפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים. בנוסף, קיום מגננון אשר יאפשר הקצאה של החניות לשימושים השונים.

נבקש להוסיף תשתיות לרכב חשמלי בחלק מהחניות.

מומלץ לבחון להקדיש חלק מהחניות במבנה לרכבים להשכרה לפי שעה כך שדיירים בבניין יוכלו לחיות בו ללא החזקה של רכב קבועה אך בנגישות גבוהה מאוד לרכב מזדמן.

טבלת מאזן חניה - תב"ע התחדשות עירונית רח' בוליביה 5-7										
שטח קרקע	שטח קרקע	דרישה על בסיס תקן			תקן מופחת		חניה מותכננת			
		חניה פרטית	אופניים	אופנועים	חניה תפעולית	חניה פרטית	מפלס	חניה פרטית	אופניים	אופנועים
מגורים:	מגורים:	1:1	1:10	1:1	1:1	1:1	במפלס -4	33		20
בנין A	בנין A	75 יחיד	100	75	75	75	במפלס -5	81		
בנין B	בנין B	45 יחיד	60	45	45	45	במפלס -6	72	226	
בנין C	בנין C	48 יחיד	64	48	48	48				
דירות עד 55 מ"ר	דירות עד 55 מ"ר	58 יחיד	12	58	12	12				
מעון יום	מעון יום	440 מ"ר	11				במפלס -4	2		
וני ילדים (3 כיתות)	וני ילדים (3 כיתות)	390 מ"ר	10				מפלס ברחוב	3		
מסחר	מסחר	265 מ"ר	10				מפלס -4	2		
בית כנסת	בית כנסת	300 מ"ר	5				מפלס -4	3		1
חניית אורחים	חניית אורחים	22	22				במפלס -4	22		1
סה"כ:	סה"כ:	226 יחיד	293	226	22	22		226	22	22

מתוך נספח התנועה

3.5. חניית אופניים

נבקש שחניות האופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב בוליביה וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

חזיה מותוכננת					תקן מופחת
חזיה תפעולית	אופנועים	אופניים	חזיה פרטית	מפלים	חזיה פרטית
	20	226	33	במפלס -4	141
			81	במפלס -5	75
			72	במפלס -6	45
					תקן 12
			2	במפלס -4	תקן 12
			מפלין חורדה 3 עמודות	במפלס ברחוב	תקן 12
			2	במפלס -4	תקן 12
			מפלין חורדה 3 עמודות	במפלס ברחוב	תקן 12
1			4	במפלס -4	תקן 12
1			3	במפלס -4	תקן 12
			22	במפלס -4	תקן 12
	22	226	22		תקן 12

מתוך נספח התנועה

4. בינוי, גובה ומרקם עירוני

4.1. חריגות גובה והשפעתן על המרקם

הבינוי המוצע – הכולל מגדל בן 17 קומות ושני מבנים בני 9–10 קומות. הקמת המגדל נוגד את עקרונות תכנית האב יובלים - גנים המתירים בניה עד 12 קומות.

נבקש לבחון הפחתת הגובה.

3. בסעיף 4 להחלטת ההפקדה, הורתה הוועדה על הקמת שני מבנים בגובה 10 קומות ומבנה של 16 קומות, עם זאת בבדיקה תכנונית נמצא כי נוכח הטופוגרפיה של הרחוב גובה המבנים הנמוכים המתקבל שונה וכי במקרה דנן יש הגיון ביצירת חזית אחידה כלפי הרחוב על כן נקבעו הקומות ל- 9, 10, 17 ממפלס הרחוב.

מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 202503, 20/10/25

בנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צירים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. יתאפשרו תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (% בניה, מס' קומות, תכסית) חייב להשאר ללא תוספת בכל מגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו. תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבוזרים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.	שיכונים בעלי 2-5 קומות.
---	--------------------------------

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

4.2. 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.

12. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עבור 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.
--

מתוך - הוראות התכנית

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

אלא נכללת בתקן החניה של הדירות הגדולות (1.33 לכל יח"ד). נוצר מצב שתקן החניה הוא פחות מ: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.

4.2.2. 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.

4.3. חזית רחוב ושילוב במרקם העירוני

חזית רחוב בוליביה מהווה מרכיב מרכזי בחוויית הרחוב ובקשר בין הציבורי לפרטי. בהיעדר הנחיות עיצוביות מחייבות, קיימת סכנה ליצירת חזית אטומה שאינה מעודדת פעילות רחוב או בטיחות. על מנת לשלב מסחר, כניסות למוסדות ציבור ותנועת הולכי רגל, נדרש תכנון איכותי המגדיר חזית פעילה ורציפה. **נבקש לעגן הוראות לעיצוב חזית פעילה, פתוחה ושקופה התומכת בחיי רחוב תקינים.**

10. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בוליביה בתיאום עם לשכת התכנון.

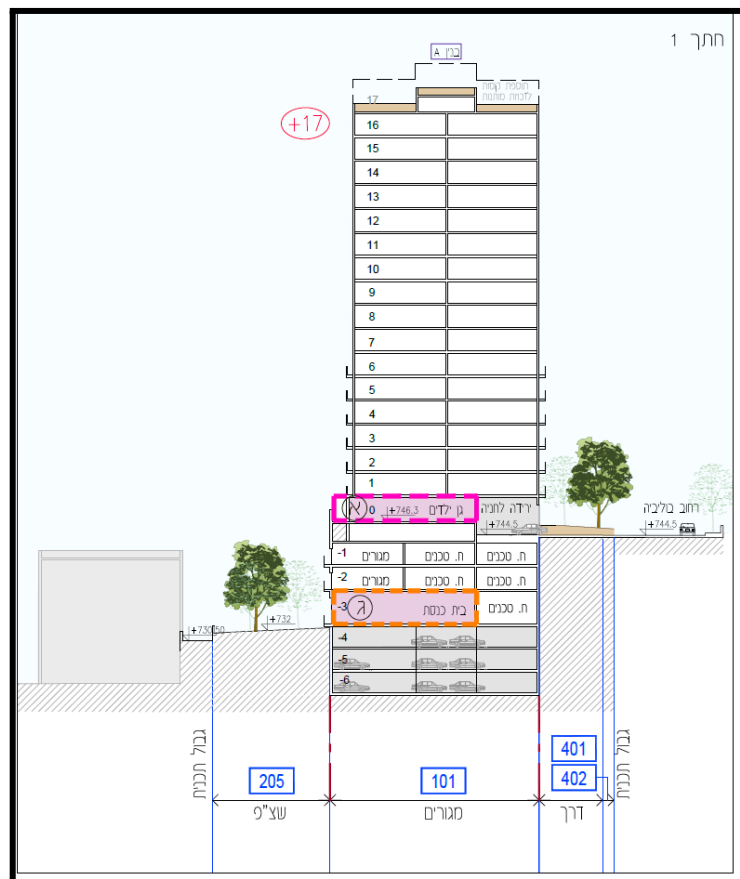
מתוך מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2024041, 18/11/24

מסחר	ב
סימון מהתשריט: חזית מסחרית	
1. חזית המסחרית לכיוון רחוב בוליביה הינה מחייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב בוליביה.	
2. מיקומה הסופי של החזית המסחרית יקבע בהיתר הבניה.	
3. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.	

מתוך הוראות התכנית

4.4. בית כנסת וגן ילדים

נבקש לשקול ביצוע הצרחה בין גן הילדים לבית הכנסת על מנת שגן הילדים יהיה במפלס רחוב שטרן ובקרבה לפארק שטרן לצורכי חינוך.



5. מסחר:

5.1. ניגוד שימושים עם חזית מסחרית

הצמדת מוסדות חינוך וקהילה לחזית מסחרית פעילה מחייבת הבחנה ברורה בין זרמי תנועה של ילדים והורים לבין תנועת מבקרים ורכבים מסחריים. ללא תכנון תנועת מפורט – הכולל שבילי כניסה בטוחים, אזורי הורדה ואיסוף, והפרדה בין תנועות מסחר ותנועות חינוך – קיים סיכון בטיחותי משמעותי. על מנת להבטיח סביבה חינוכית בטוחה, נדרש תכנון המפריד בין השימושים ומצמצם את מוקדי הסיכון.

נבקש להציג תכנון תנועה ייעודי ולהבטיח הפרדה תפקודית בין חזית מסחרית למוסדות חינוך.

5.2. מיקומי פריקה וטעינה לטובת המסחר

יש לתת את הדעת מבעוד מועד לגבי מיקומי הפריקה והטעינה שישמשו את המסחר. המסחר מפוזר לאורך הבינוי, יש ליצור אזורים מוגדרים לצורך הזה כדי להימנע בהמשך מבעיות תחבורתיות היכולות להיווצר עקב חוסר תכנון מקדים. יש לשקול לתכנן אזורים מוגדרים בתת הקרקע לטובת הנושא.

נבקש לבחון מיקומי פריקה וטעינה לטובת המסחר בתת-קרקע.

6. שטחים פתוחים ושצ"פים

6.1. תפקוד מוגבל של שצ"פ מעל חניון

השצ"פ המוצע מהווה מרכיב תכנוני מרכזי במתחם, אולם חלקים משמעותיים ממנו יושבים מעל חניון תת-קרקעי. מצב זה מגביל את עומקי הקרקע, את היכולת לנטוע עצים בוגרים המסוגלים לשרוד לאורך זמן, את אפשרות פיתוחם של אזורי צל טבעיים. בשכונה המאופיינת בטופוגרפיה תלולה ובמחסור בשטחים ירוקים איכותיים, קיימת חשיבות רבה להבטיח ששצ"פ יהיה תפקודי, מוצל ועמיד. היעדר פירוט תכנוני לגבי עומקי הקרקע והמערכות האקולוגיות עלול להוביל ליצירת מרחב ציבורי שאינו נותן מענה לצורכי התושבים.

נבקש להציג תכנון מפורט לעומקי קרקע בפרט שיאפשר נטיעה וחיות לעצים גבוהים.

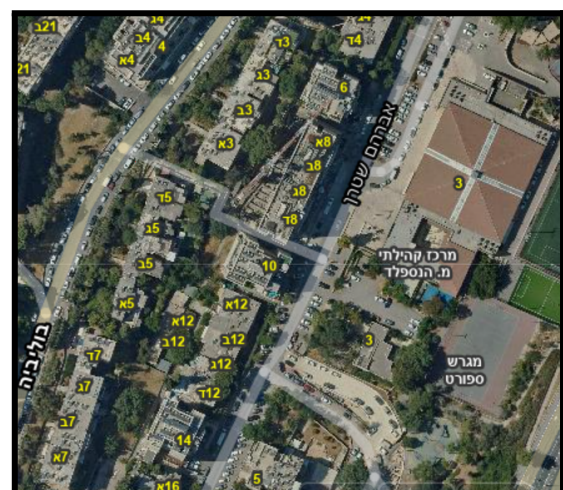
7. נטיעות בשצ"פ מעל שימוש בתת-קרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
8. תוכנית הצללת השטח הציבורי הפתוח באמצעות עצים בהתאם להנחיות מרחביות.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימושים במגרש הראשי:
	1. שטחים מגוננים ונטועים, שביל הולכי רגל, רחבות ישיבה ופנאי, מתקנים משחקים וספורט
	2. מעבר תשתיות תת קרקעיות
	3. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, כגון שנאי, צובר גז.
	4. דרכי גישה ומעבר לרכבי חרום ושירות.
	5. מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל.
	6. מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים.
	תא שטח 206 כולל מגרש תלת ממדי מס' 206A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי:
	יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים ה' ויותר בו השימושים עבור:
	7. חניון תת קרקעי, מחסנים ומתקנים הנדסיים לשימוש המגורים, המסחר וההפרשות המבונות בתא שטח מס' 101.
	8. אפשרות עתידית לכניסה/יציאה לחניון מרחוב שטרן.

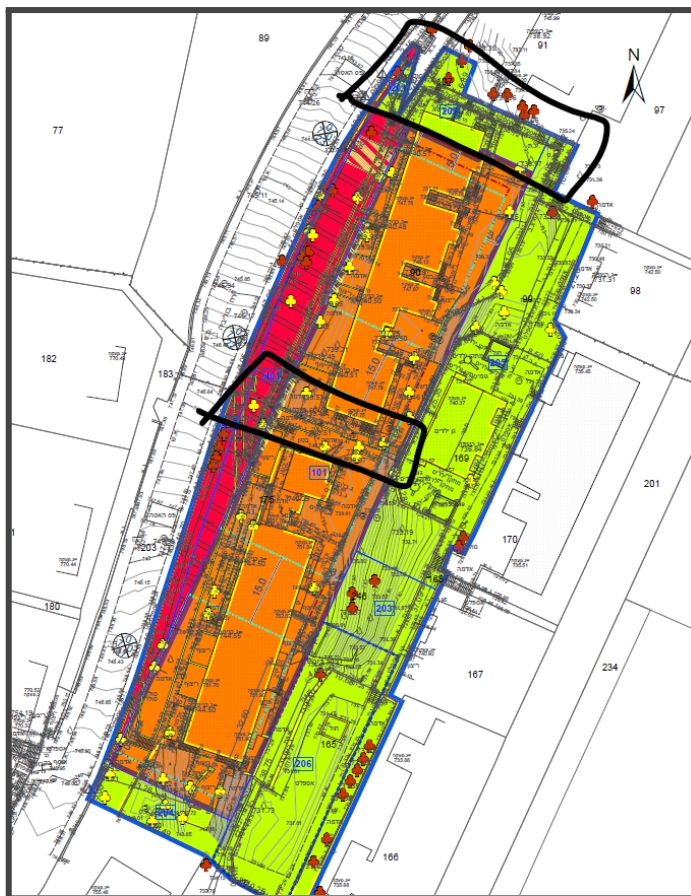
מתוך הוראות התכנית

6.2 קישוריות לא מספקת בין רחובות

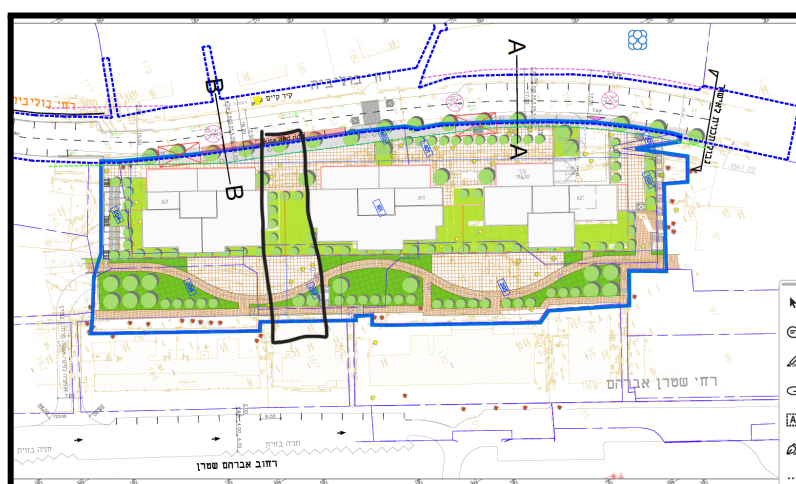
השצ"פ מחבר את רחובות בוליביה ואברהם שטרן בחלקו הצפוני של החלקה. כיום ישנו מעבר בין מבנה 3 למבנה 5, מעבר חשוב וישיר למרכז קהילתי הסנפלד, למגרש הספורט ולפארק שטרן מדרום.



מתוך הGIS העירוני



מתוך התשריט מצב מוצע



מתוך נספח תנועה

נבקש לשמור על המעבר הקיים ולהוסיף מעבר בין שני הבניינים להגברת הנגישות וההליכתיות בשכונה.

6.3. כריתת עצים בוגרים. סקר העצים בתכנית כולל כריתה של 64 עצים, ביניהם עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה מאוד ומגוון מינים - אורנים, קזוארינה, עצי פרי, ועוד. 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.**

7. נגישות ובטיחות

7.1. גישה יחידה למתחם – סיכון בטיחותי

התכנית נשענת על כניסה יחידה לחניון התת קרקעי לכלי רכב, המשרתת הן את השימושים הציבוריים והן את כלל מבני המגורים. מצב זה פוגע ברמת הבטיחות והתפקוד בעת אירועי חירום, שריפה או עומס תנועה, ומגביל את כניסת כוחות ההצלה. רחובות השכונה הצרים מחייבים פתרונות גישה מגוונים, אך התכנית אינה מביאה זאת בחשבון. המצב המוצע יוצר צוואר בקבוק בכניסה למתחם תפקודי ובטיחותי משמעותי.

נבקש לבחון הוספת גישות חלופיות או פתרונות חירום ייעודיים כתנאי לאישור התכנית.

7.2. בחינת מיקום כניסת החניון התת-קרקעי - בשל העומס על רחוב בוליביה, הקירבה לרק"ל - נבקש לבחון את הכניסה והיציאה לחניון מרחוב בוליביה ולהעביר אותה לרחוב שטרן שהוא מרווח יותר בעל תנועה פחותה ומאפשר הגעה מהירה לחניון מכיוונים שונים.

7.3. היעדר תכנון מסודר לתנועת כבאית ורכבי חירום

מבנים גבוהים מחייבים תכנון מדויק של דרכי גישה, מרחבי עמידה ורדיוסי פנייה עבור רכבי כיבוי אש וחילוץ. התכנית אינה כוללת מפרט הנדסי לתנועת כבאית או סימון אזורי התכנסות, דבר היוצר ליקוי בטיחותי מהותי. היעדר הוראות בנושא פוגע ביכולת המתחם להיערך למצבי חירום ומהווה סיכון ישיר לדיירים ולתשתיות. נושא זה אינו מופיע בהוראות.

נבקש לעגן בהוראות התכנית מסמך כיבוי אש מפורט ומאושר טרם הנפקת היתרי בנייה.

7.4. חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהשנה האחרונה בה חווינו מתקפות טילים. נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון תכנון שירותים סמוכים לקומות החניון וכן תכנון חדר אחסון לטובת ציוד חירום.

סיכום:

מינהל קהילתי יובלים מברך על התחדשות עירונית. עם זאת, אנו חוששים שהיקף התכנית הזו הוא בעצמות גבוהה ויחד עם תוכניות בנייה נוספות עלול לגרום לכך ש 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 השלד ציבורי, כמו שטחים ירוקים לנפש, מבני ציבור, קיבולת הרק"ל ועוד.

בברכה,
אסף שפנייר

יו"ר המינהל הקהילתי יובלים

נספח א':

תאריך: 20.8.25

מינהל קהילתי יובלים: הצבעה על פערים בתחום ההתחדשות העירונית בקרית היובל

רקע ותמצית

קרית היובל חווה התחדשות עירונית עצומה במסגרתה נבנות אלפי יחידות דיור חדשות ונעשה מאמץ לתכנן וליצור שלד ציבורי תואם על מנת ליצור שכונה איכותית. אנו מזהים מספר פערים משמעותיים שיכולים למנוע את מימוש פוטנציאל ההתחדשות ואף לפגוע בתהליך ובתוצאותיו. מטרת מסמך זה, לרכז ולהצביע על נקודות, אתגרים, שיש להתמודד ולטפל בהם על מנת לקדם ולתמוך את מימוש הכוונות. התעלמות מהם עלולה להרחיק את כולנו, המתכננים והתושבים מהשגת המטרה שהיא שכונה טובה למגורים. הפערים המשמעותיים הם:

1. ניהול המידע (עובדות והחלטות) בצורה מרוכזת, מסודרת ושקופה. מידע שישמש

בסיס זהה לקבלת החלטות לכל גורמי התכנון הנוגעים בדבר.

2. חוסר התאמה בין היקף השלד הציבורי המתווסף להיקף יח"ד הדיור המתווספות

לשכונה.

בסוף המסמך אנו מצביעים על תרחישים אפשריים העלולים לנבוע מהפערים האלה.

מסמך זה נכתב על ידי ישי כהן יו"ר הפורום האורבני של קרית היובל ושי זהבי מתכנן אורבני יובלים.

זהו מסמך מתעדכן שידוייק בהמשך.

האתגרים לטיפול

1. קושי בריכוז וסידור המידע

1.1. בהגדרה "מידע" אנו כוללים

1.1.1. סך ההחלטות על בנייה למגורים בחלקות השונות בשכונה: החלטות הועדה הארצית,

המחוזית, המקומית, מינהל התכנון ירושלים, צתא"ל.

1.1.2. סכימה על פי כל ההחלטות ליחידות דיור במתחמים השונים ובשכונה כולה.

1.1.3. סך המענים הנדרשים בשלד ציבורי, בהתאמה למספר יחידות הדיור בשלבים השונים

בתהליך התיכנון.

1.1.4. ריכוז כלל התוכניות לבנייה של שלד ציבורי בכל אחד משלושת המתחמים בקרית

היובל (יש עוד שנים במינהל קהילתי גנים).

1.2. המידע צריך להיות זמין למוסדות התיכנון ולציבור במקום אחד ובצורה ברורה. לדוגמה:

אפשר להקים אתר או להקים ספריה דיגיטלית ציבורית שבו ירוכזו, ויוצגו מסמכים, מפות

וקישורים רלוונטיים אותם ניתן יהיה לאתר לפי מסננים שונים: פרויקטים לדיור, לתחבורה,

למבני ציבור. פרויקטים לפי רחובות/ חלקות.

1.3. ריכוז מסודר של המידע, יקל על המינהל קהילתי, כמו על גורמי התכנון, לקבל תמונה מקיפה ומעודכנת של מצב ההתחדשות ובהמשך יקל על תיווך התמונה לתושבי השכונה.

2. אי מיתאם בין יחידות הדיור לשלד הציבורי התומך באותן יחידות דיור

חוסר ההתאמה נובע:

2.1. אופן ספירת יחידות הדיור

- 2.1.1. עקב ספירה שלא מכלילה את המספר הכולל של מספר יחידות הדיור.
- 2.1.2. בהמשך להחלטה בסעיף מספר 23 בהחלטות הועדה המחוזית פברואר 2025, לא ברור האם יחידות הדיור שאושרו לפני שנת 2022 נלקחו בחשבון (במרחב יובלים-גנים מדובר על 4,786 יח"ד כפי שמוצג בסעיף 99 במסמך החלטות של המחוזית).
- 2.1.3. אי התחשבות בתוכניות שאינן במסגרת פינוי בינוי לרבות תוכניות על שטחים לא בנויים כיום (אפשטיין, כרמית), תמ"א 38, יחידות דיור לקרן תחזוקה.
- 2.1.4. דיוריות- על אף שעל פי ההגדרה אינה נחשבת כיחידת דיור, יהיה נכון לתת למושג ביטוי כלשהו גם אם חלקי, כיוון שדיוריות מאכלסות תושבים שמעמיסים על השלד הציבורי.
- 2.1.5. אי התחשבות במתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית, כמו מתחמים שהוגדרו כתומים בתוכנית האב ובתאי השטח הסמוכים לציר רק"ל.

2.2. קושי במתן מענה בשלד ציבורי

2.2.1. מבני ציבור

- 2.2.1.1. חוסר במענה שלם לרבות: מוסדות חירום (רפואה דחופה, כיבוי אש), טיפות חלב, מתקני ספורט.

2.2.2. יתכן שאין עתודת קרקע עבור צרכי החירום.

- 2.2.2.1. קושי בגיוס תקציבים למימוש התוכניות.

2.2.3. תחבורה ורשת דרכים

- 2.2.3.1. איום על רמת השירות של קווי הרק"ל (הקו האדום והקו הסגול העתידי). עמידה בהוספת 15 אלף יחידות דיור למרחב תוך מתן רמת שירות מספיק טובה מתבססת על הנחות יסוד בעייתיות:
 - 2.2.3.1.1.1. הוספת 100 אלף מ"ר של תעסוקה למרחב- הנושא לא תוכנן ולא הוצג, ולא נראה עם היתכנות למימוש.
 - 2.2.3.1.1.2. תכנית רכס לבן הכוללת כ-6000 יח"ד הסמוכה לצומת אורה ולקו הרק"ל האדום הסגול לא נכללה בחישוב התחבורתי. כאשר הנושא הוצג ע"י צתא"ל בוועדה המחוזית, נאמר שרכס לבן יקבל פתרון תחבורתי אחר. הפתרון האחר לא הוצג ולכן יש לצאת מנק' הנחה כי רכס לבן יעמיס גם הוא על קווי הרק"ל.
- 2.2.3.2. מדיניות עירונית של חניה שלא תואמת את העומס ברשת הדרכים ואת המדיניות המוצהרת של העירייה לעידוד שימוש בתחבורה ציבורית על חשבון הרכב הפרטי.
 - באזורים עם תו חניה אזורי- מתן 4 תווי חניה עבור משק בית.
 - שעת חניה חינם- צריך להסתכל על חניה כמשאב במחסור ולגבות עבורו תשלום בצורה מסוימת גם עבור השעה הראשונה.

● היעדר תחבורה ציבורית בשבת- מעודד אחזקת רכב פרטי.

2.2.4 שטחים פתוחים

- 2.2.4.1 ספירה מקלה של שטחים פתוחים כשצ"פים מתפקדים (משופעים, לא נגשים, קטנים).
- 2.2.4.2 בחישוב השטחים הירוקים, השכונות הסמוכות וגידולן העתידי לא נלקחו מספיק בחשבון של העמסה על השצ"פים: רמת שרת ורמת דניה, על עמק היובל ומורדות כרמית על עמק כרמית - עין כרם (כיוון שתכנית האב של יובלים-גנים אינה כוללת את השכונות האלו).
- 2.2.4.3 שטחים המוגדרים כשטחי שצ"פ (ביעודי הקרקע), אך בפועל לא משמשים לצורך הזה, אלא לצרכי חניה. לדוגמה גן אטינגר וגן גורדון. עקב מצוקת החניה בשכונה.

2.2.5 מסחר ותעסוקה

- 2.2.5.1 היקף עתידי של מסחר ותעסוקה פנים שכונתי שלא נותן מענה מספק לתושבי השכונה ומגביר יוממות.

תרחישים עתידיים אפשריים בהיתן האתגרים לעיל

1. מימוש מלא של התב"עות לדיור שיוביל להעדר יכולת לתת מענה מספק של השלד הציבורי.
2. מימוש חלקי של התב"עות שיוביל:
 - 2.1 להשארת מתחמים לא ראויים (דוגמת האדומים) לא מחודשים.
 - 2.2 למניעת מימוש קניין פרטי- המשמעות עבור התושבים שהתכנית בשטחם מאושרת אך לא יוצאת לפועל ו-"תקועים" עם שותף (היזם) שעלול למנוע מהם להרחיב את דירתם.
 - 2.3 לחוסר יכולת לממש שלד ציבורי אשר מבוסס על תוכניות שלא יתממשו.
 - 2.3.1 לשינוי חלקי של חתך הרחוב באופן שיצור חוסר רציפות ורחוב לא איכותי.
 - 2.3.2 מחסור במענים ציבוריים שהיו כלולים באותה התכנית שלא התממשה ונועדו לתמוך במרחב מחוץ לפרויקט-לדוגמה אי מימוש של פרויקט עם הפרשה מבונה לטיפת חלב בלי לספק מענה חלופי.

סיכום:

1. המינהל הקהילתי שואף לצמצם את הפערים הללו ולקדם תיכנון לשכונה איכותית. זאת על ידי שיתוף פעולה עם גורמי התיכנון.
2. אנו מציעים שגורמי התיכנון ינסחו מסמך מדיניות המסכם את כלל ההחלטות והוא שיתווה דרך לכלל התיכנון.
3. המינהל הקהילתי, על בסיס שיתוף הציבור, ימשיך להשפיע על התיכנון הן במפגשים טרם הפקדת התוכניות והן לאחר הפקדתן על מנת לסייע בטיוב התיכנון.

נספח ב':

תאריך: 24.12.2025

אי מיתאם בין יחידות הדיור לשלד הציבורי התומך בהן והצעה לניהול המתאם

1. רקע:

- 1.1. ב-20.10.25 התקיים דיון בוועדה המחוזית - ועדת משנה להתחדשות עירונית. במסגרת הוועדה התקיים דיון על הצגת מענים ציבוריים לשם תמיכה במתן תוקף ליח"ד בהתאם לשלביות שנקבעה בחודש דצמבר 2022 ובחודש פברואר 2025.
- 1.2. בחודש דצמבר 2022 קבעה הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הצגה לוועדה להתחדשות עירונית כי הוגשו היתרי בנייה למפתח פרוגרמתי הנדרש להיקף זה הכולל. **אנו טוענים כי שיטת ספירה זו לוקה בחסר, כפי שנפרט בהמשך.**
- 1.3. הוועדה החליטה על קיום דיון שנתי, פעם בשנה בחודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטי השלד הציבורי. הוועדה ביקשה להציג את המשך ההיערכות והשלמת המענים לטיפול חלב, ובתי כנסת. **אנו טוענים כי נדרשת התייחסות לכלל היבטי השלד הציבורי כפי שנפרט בהמשך.**
- 1.4. נבקש לקראת הדיון בינואר 2026, לקבל התייחסות למכתב זה ולהצעתנו.

2. להלן הנקודות לשיפור בשיטה הנוכחית לספירת יחידות הדיור והתאמתה לשלד

הציבורי:

- 2.1. תוכנית האב יובלים גנים אושרה ב- 2015. הועדה המחוזית מתחילה לספור את יחידות דיור התוספתיות החל בתוכניות שאושרו בשנת 2022. יש עוד אלפי יחידות הדיור שאושרו מ-2015 עד 2022.
- 2.2. הועדה המחוזית אינה כוללת בספירת יחידות הדיור תוכניות שאושרו שלא על ידה ובפרט בועדה המקומית.
- 2.3. התאמת שלד ציבורי- יחידות דיור לפי "קייטים": כל קיט כולל 1,000 יח"ד ומולן מענה בתחום החינוך והדת. ספירה זו אינה לוקחת בחשבון יחידות דיור מ-2015 ואינה נותנת מענה לכלל היבטי השלד הציבורי. בנוסף יש צרכי שלד ציבורי שרף הכניסה אליהם (או המספר המינימלי של נפשות המצדיק אותן) גדול ממספר הנפשות שצפויות ב-1000 יח"ד, ולא זוכות למענה בשיטת הקייטים.

3. היבטי השלד הציבורי (פירוט בנספח הבא):

- 3.1. מבני חינוך: מעונות, גנים, בתי ספר
 - 3.1.1. יש התייחסות בקייטים בכפוף להערות לעיל.
 - 3.1.2. יש להציג מענה על פי המדריך.
- 3.2. בתי כנסת
 - 3.2.1. יש התייחסות בקייטים בכפוף להערות לעיל.
 - 3.2.2. יש להציג מענה על פי המדריך.
- 3.3. מוסדות קהילה, ספורט, רווחה, גיל הרך, מועדון נוער ותרבות (מדריך) - חסר.
- 3.4. מבני חירום - חסר.
- 3.5. שצפ"ים - חסר.
- 3.6. תנועה ותחבורה - חסר.
- 3.7. תעסוקה ומסחר - חסר.

4. הצעה לספירה ומנגנון מעקב יח"ד- שלד ציבורי:

מאחר שאנו מזוהים חוסר הלימה בספירה ובהצגת התיאום בין מספר יחידות הדיור לשלד הציבורי, למרות ניסיונות כנים של הועדה המחוזית ליצור הלימה כזו, אנו מתכבדים להציע את העקרונות הבאים לספירה ולמנגנון מעקב ותיאום יח"ד- שלד ציבורי:

4.1. ספירת יחידות דיור:

4.1.1. להתחיל את ספירת יחידות הדיור **משנת 2015**, מועד אישור תכנית אב

יובלים גנים.

4.1.2. לכלול בספירת יחידות הדיור גם תוכניות שאושרו על ידי גורמים שאינם

הועדה המחוזית (אושרו במקומית וכו').

4.2. "לספור" / להציג שלד ציבורי שנותן **מענה לכלל צרכי השלד הציבורי**: חינוך,

תרבות, קהילה, רווחה, חירום, שצ"פים, תנועה, תעסוקה, מסחר וכו'.

4.3. ליצור מנגנון תיאום חדש בין יחידות דיור לשלד ציבורי:

4.3.1. להתאים את **גידול הפוטנציאל (אישור תב"עות) של הוספת יחידות דיור**

-- הגדלת האוכלוסייה -- **מול גידול הפוטנציאל (אישור תב"עות) השלד**

הציבורי.

4.3.1.1. להציג באופן **מצטבר** את סך התב"עות ממועד תחילת הספירה

בשנת 2015.

4.3.2. להתאים את **גידול מימוש הפוטנציאל (מתן היתרים) של הוספת יחידות**

דיור -- הגדלת האוכלוסייה -- **מול הגדלת מימוש פוטנציאל (מתן היתרים)**

השלד הציבורי.

4.3.2.1. להציג באופן **מצטבר** את סך ההיתרים ממועד תחילת הספירה

בשנת 2015.

5. **עיקרי ההמלצה:**

יספרו כל התכניות שאושרו מ-2015 תכנית אב יובלים גנים, כל פעם שמאשרים תב"ע על יחידות

דיור - להראות ולוודא שיש התאמה לשלד הציבורי, באופן מצטבר. (הערה: שיפור של המלצה זו:

ספירה בראייה מתחמית - בתת-האיזורים של קרית היובל).

6. **כלי ניהולי:**

אנו מצרפים טבלת ניהול שיכולה להוות כלי ניהולי למעקב וניהול ההתאמה בין יחידות הדיור

לבין השלד הציבורי, הטבלה אינה מלאה אבל מתארת את שיטת הניהול שלדעתנו נדרשת.

עקרון הטבלה: טורים שכוללים את יחידות הדיור שנוספות ומולם טורים של מעני שלד

ציבורי (**נדרש לעומת בפועל**). על מנת להקל לזהות פערים במעני שלד ציבורי.

בברכה,

דקל שונפלד,

ישי כהן,

אסף שפנייר,

מתכננת אורבנית

יו"ר הפורום האורבני של קרית היובל

יו"ר מינהל קהילתי יובלים
יובלים

נספחים

1. נספח: שלד ציבורי

1.1 קישוריות

1.1.1 רחובות

1.1.1.1 כבישים

1.1.1.2 הצללה

1.1.1.3 ריהוט רחוב

1.1.1.4 מדרכות רחבות

1.1.1.5 תאורה

1.1.1.6 שבילי אופניים

1.1.2 מעברים רגליים

1.1.3 מעברים ממוכנים

1.2 שטחים פתוחים

1.2.1 עמק היובל לרבות אתר טבע עירוני.

1.2.2 ואדי האסבסטונים

1.2.3 גינות

1.2.4 גני משחקים

1.2.5 עצים וצמחייה, הצללה.

1.2.6 המרחב הציבורי

1.3 מבני ציבור

1.3.1 חינוך

1.3.1.1 גני ילדים ומעונות

1.3.1.2 בתי ספר

1.3.2 חברה וקהילה

1.3.2.1 לנוער, בפרט לתנועות נוער, מכינות, שנות שירות

1.3.2.2 לארגוני חברה אזרחית

1.3.2.3 לקשישים

1.3.2.4 צרכים מיוחדים

1.3.2.5 מרכזי רווחה לכלל הצרכים

1.3.2.6 מתנ"סים

- 1.3.2.7. מרכז לקיימות
- 1.3.3. תרבות
 - 1.3.3.1. תיאטרון
 - 1.3.3.2. מרכז מוסיקה
 - 1.3.3.3. מרכז אומנות חזותית
 - 1.3.3.4. גלריות
 - 1.3.3.5. ספריות
 - 1.3.4. דת
 - 1.3.4.1. בתי כנסת
 - 1.3.5. מתקני ספורט
 - 1.3.5.1. אולמות ספורט
 - 1.3.5.2. בריכות שחייה
 - 1.3.5.3. מגרשי ספורט
 - 1.3.5.4. מתקני ספורט קטנים: כושר, טניס שולחן, ספורט אתגרי
- 1.4. תעסוקה: שטחי תעסוקה שיספקו מקומות עבודה לתושבי השכונה ליד הבית ויקטינו היוממות והעומס על תשתיות התחבורה.
- 1.5. מסחר
- 1.6. מוסדות עירוניים וממשלתיים
 - 1.6.1. חירום
 - 1.6.1.1. מגן דוד אדום
 - 1.6.1.2. משטרה
 - 1.6.1.3. מכבי אש
 - 1.6.2. טיפות חלב
 - 1.6.3. משרד הפנים
- 1.7. חניונים וחניות
- 1.8. תשתיות
 - 1.8.1. טיפול בנגר ובניקוז
 - 1.8.2. הסדרת חשמל מספק

2. נספח: יחידות דיור סטטוס תיכנוני

2.1.

סטטוס	מספר יח"ד (תוספת)
מאוכלסות, נמצאות בביצוע ומאושרות	5,000
שלבי ביניים ושלבים מתקדמים	4,500
שלבים מוקדמים	2,000
סה"כ	11,500

2.2. תוספת יח"ד לשכונת קרית היובל (עדכני לחודש יוני 2025) פוטנציאל תוספת

יח"ד לשכונת קרית היובל תוספת יח"ד פוטנציאלית נוספות:

2.2.1. תמ"א 38.

2.2.2. הוספת יח"ד במתחמים כחולים.

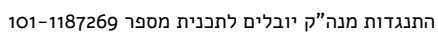
2.2.3. תוספת יח"ד לתוכניות פינוי-בינוי לצרכי קרן אחזקה.

2.2.4. הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.

2.2.5. יחידות דיורית אשר לא נספרות כיחידות דיור.

סוג מתחם	מספר יח"ד (תוספת)
מתחמים כתומים לא ממומשים	4,800
מימוש מלא ציר רק"ל (בניה מתחמית)	4,000

.3



[illegible]