

חותמת זמן	שם פרטי ושם משפחה	אימייל	כתובת מגורים	הערות
10/05/2026 22:21:20	טליה ברקוביץ זרבי	bztalia@gmail.com	קרית יובל	
10/05/2026 22:27:43	רונית מושל	roniya@gmail.com	וולטה העילית 7 ירושלים	
10/05/2026 22:48:23	עדי עמית	Adi.amit@mail.huji.ac.il	קרית יובל	
10/05/2026 22:55:32	דן יעקבי	dan18music@gmail.com	וולטה העלית7	
11/05/2026 00:26:42	דנה גרודן	Dgrodan@walla.co.il	הציונות 9	המרחב הציבורי בקריית יובל רווי מכל בחינה. אין תשתיות שיתמכו בעוד פרויקט מיותר!
11/05/2026 07:21:01	מיקי פקלמן	mp11995511@gmail.cor	גואטמלה 4	
11/05/2026 08:27:57	רבקה בן-ששוןrben	rben64@gmail.com	רח' י.ג.אפשטיין 3	כבר כיום קשה להתנייע בבטיחות בשכונה מרוב מכוניות אופניים וקורקינטים שלא מתייחסים להולכי רגל. אין מספיק דאגה לבתי ספר וגני ילדים שמשתלטים על דירות מגורים. לא צריך להוסיף דירות-צריך לדאוג רח' י.ג.אפשטיין 3
11/05/2026 09:54:59	סיון לרר	Sivanlb@yahoo.com	שפירא 7	

תכנית בנייה 101-1277227 – רח' גורדון 1: נימוקי ההתנגדות

יש לציין שתי נקודות הנוגעות לכלל תכניות הבנייה הרבות המציפות את השכונה.

אנו מתריעים על כך שלא קיים מיפוי מלא ונגיש של כלל ייעודי הקרקע המאושרים במרחב ועל כן לא ברורה חומרת הפערים התכנוניים בין המצב בשטח למדריך ההקצאות ולהחלטות הוועדה בקשר לתכנית האב, לרבות ייעודי קרקע למסחר ותעסוקה. זהו מידע הכרחי לצורך קבלת החלטות בנושא.

יש להציג מנגנון שימנע מימוש יתר ביחס לקיבולת השכונה. בייחוד מנגנון השלביות המעודכן קובע תנאים להיתר. יש לוודא שהם קיימים בהוראות התוכנית, אך לא די בהם. ייתכן מצב שבו התכנית תקודם לפני תכניות שאושרו ללא תנאים אלו (על בסיס מנגנון השלביות הקודם) וכך תיווצר חריגה ברגע שהתכניות המוקדמות יצאו לפועל. יש למנוע זאת.

התכנית מבקשת להרוס בניין מגורים קיים, שבו שלוש קומות ו-12 דירות, ולבנות במקומו בניין של 10 קומות, שבו יהיו 58 דירות, ועוד גני ילדים ושטחי מסחר.

משמעות הדבר היא הכפלה של פי חמישה של מספר הדירות בלבד, שלא לדבר על שטחי המסחר וגני הילדים, שהקמתם תביא להוספת כלי רכב של המשתמשים בהם והספקים. לגבי הבנייה עצמה, יש לציין שתי נקודות הנוגעות לכלל תכניות הבנייה הרבות המציפות את השכונה.

באזור זה, רחוב זנגוויל ועמק היובל, וכן ברחובות הנטקה, בורוכוב ורבינוביץ הסמוכים, קיימות עוד תכניות בנייה, שחלקן כבר יצאו לפועל, שבהן יש כבר הכפלה של פי ארבעה וחמישה של האוכלוסייה הקיימת. לכן עוד תכנית בשטח זה תהפוך את החיים במקום לבלתי נסבלים.

זאת ועוד, מדובר ברחוב צדדי ושקט, גורדון, והקמה של בניין כה גבוה וגדול בו תשנה את אופיו לגמרי, תשחית את הנוף ותהפוך את המקום לסואן, עמוס ופקוק. נציין שמעבר לכביש יש שני מגדלים מאוכלסים, וברחוב תורה ועבודה הסמוך ארבעה בתי ספר, לכן גם כך הצומת עמוס מאוד בשעות השיא בבוקר ואחר הצהריים, ותוספת של עוד דירות, שטחי מסחר וגני ילדים תהפוך את התנועה בו לבלתי אפשרית.

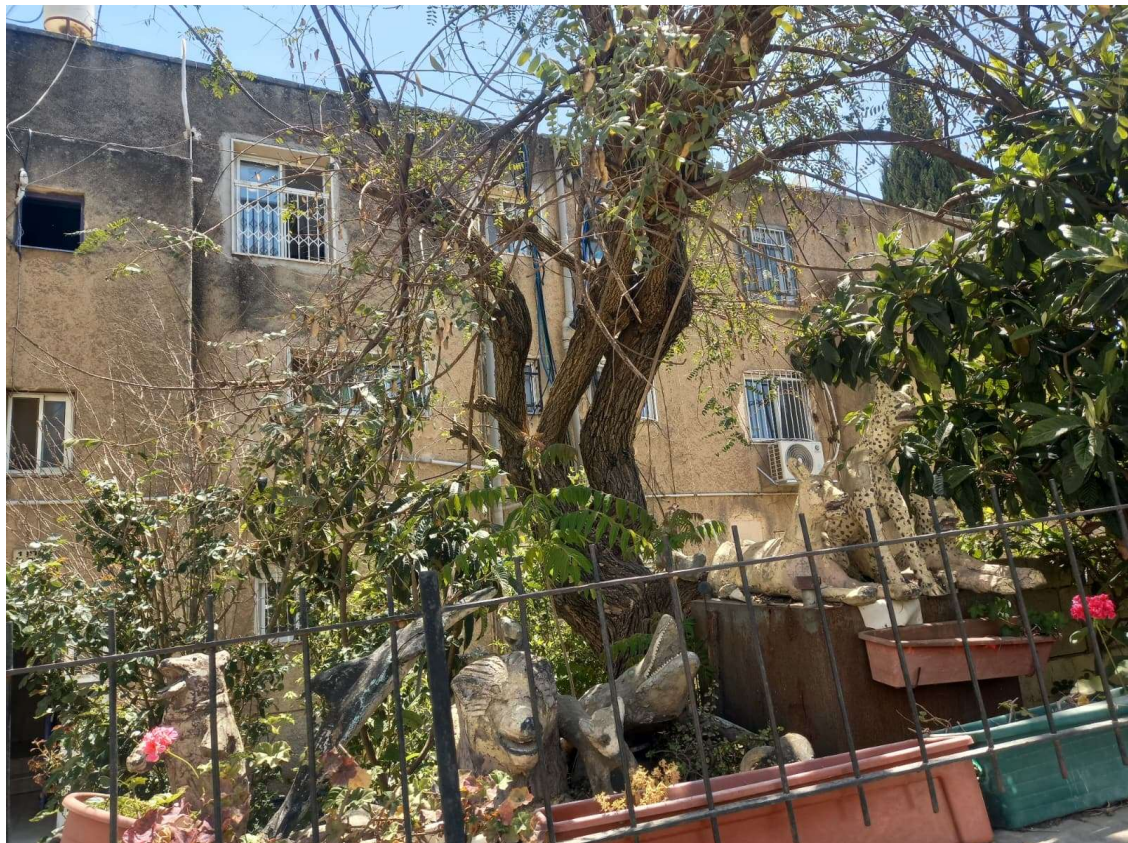
הבניין הגבוה ישנה גם את משטר הרוחות, ובחורף יהיה קשה לעבור בו. גם הגדר, שאמורה להיות בגובה 1.20 מטר תיצור תחושה של מבנה מסוגר ומנוכר, נוסף על היותו גבוה וגדול מאוד. איכות החיים של הגרים במקום תיפגע קשות בגלל כל אלה.

אין גם צורך בעוד שטחי מסחר: במרחק מטרים ספורים, מעבר לכביש ממש, יש מרכז מסחרי חדש שבו חנויות שונות.

אשר לעבודה בשטח, אם תאושר, היא כרוכה באבק רב, המפריע מאוד לתושבי הבניינים הסמוכים ומסכן את בריאותם. מהניסיון המר של תושבי רחובות הנטקה, בורוכוב ואנילביץ, למדנו שיש לתת הנחיות ברורות ומפורטות בנוגע לאופן התזת מים למניעת אבק ולדרוש שתיעשה בציוד מתאים – "תותח ערפול" ולא בצינור גינה/ כיבוי וכו'.

במתחם 14 עצים. אמנם רובם, 13, לשימור, אבל עץ ותיק אחד, מכנף נאה גדול, שקוטר גזעו 65 סמ', עומד להיכרת. חבל מאוד על כל עץ ותיק, בעיקר במצב שבו נכרתו כבר בקריית היוכל כ-600 עצים ותיקים וגדולי ממדים בגלל תכניות בנייה ותחבורה שונות ומשונות. ההוראות מחייבות את שימור שאר העצי, אבל מניסיון מר עצים ותיקים רבים נפגעים במהלך עבודות חפירה ובנייה. במתחם עצים רבי-ערך אורנים וברושים שמדורגים כערכיים מאוד, והם תורמים לסביבה מבחינה נופית בממדיהם המרשימים, ומבחינה אקולוגית: בצל, בקירור, בחמצן ובספיחת מזהמים.

להתנגדות מצורפת רשימת תושבים שחתמו עליה.





כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-127-2227

תאריך 8.5.26

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה ר' יוסף-ס' פלג נושא/ת תעודת זהות מס' 059210922 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד ר' יוסף-ס' פלג שם בא כוחו של המתנגד אלכסנדר גורודניק
כתובת למשלוח תשובה אלכסנדר גורודניק
מיקוד ת.ד. 050-6238201 טל' 050-6238201 נייד 050-6238201

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב אלנבי	1	2		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יוסף-ס' פלג עו"ד, מאשר/ת כי מרגב ר' יוסף-ס' פלג ת.ז. מס' 059210922 חתם על תצהיר ביום 8.5.2026, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

יוסף וולפסון, עו"ד
מ.ר. 26174

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

17/05/26

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1277227

בניין מגורים ברח' גורדון 1

א. רקע:

התוכנית חלה בכתובת רחוב גורדון 1, ירושלים, בפינת הרחובות תורה ועבודה, א.ד. גורדון וישראל זנגוויל, בחלק הצפוני של שכונת קרית היובל. התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים (במצב מאושר קיימות 12 יח"ד במבנה בן 3 קומות) והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל קומת כניסה. הפרויקט כולל:

- 58 יחידות
- חזית מסחרית ושטחי תעסוקה במפלס רחוב ישראל זנגוויל.
- שטחי ציבור מבונים: שתי כיתות גני ילדים בשטח של כ-130 מ"ר כל אחת, בתוספת חצרות צמודות בשטח של כ-175 מ"ר לכל כיתה.

מיקום הפרויקט בין רחובות בורוכוב, ישראל זנגוויל, תורה ועבודה וגורדון.



ביטוי "ע"ת מאושרות באזור הקרוב:

1. תב"ע 373522 בכתובת רחוב זנגוויל 5-7, קרית יובל - 15.037 דונם (הוספת 170 מ-60 יח"ד = 230 מוצע סה"כ)
2. תב"ע 1182138 בכתובת גורדון 7-9, קרית יובל - 2.84 דונם (הוספת 83 יח"ד מ-24 יח"ד = 107 מוצ"ע סה"כ)
3. תב"ע 452615 בכתובת בורוכוב 2-4, קרית יובל - 4.583 דונם (הוספת 170 יח"ד מ-36 יח"ד = 206 מוצ"ע סה"כ)
4. תב"ע 1135102 בכתובת גורדון 4, קרית יובל 1.57 דונם (בהליך תכנוני)

שכונת קריית היובל בכלל מצויה בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית נרחב, הכולל כ-20 פרויקטים בשלבי ביצוע פעילים, לצד עשרות פרויקטים נוספים בשלבי תכנון מתקדמים. תהליך זה מהווה נדבך מרכזי במדיניות ההתחדשות העירונית בעיר.

בהקשר זה יש לציין

1. לא קיים מיפוי מלא ונגיש של כלל ייעודי הקרקע המאושרים במרחב ועל כן לא ניתן להבין את היקף הפערים הפרוגרמטיים אל מול מדריך ההקצאות ואל מול החלטות הוועדה, לרבות ייעודי קרקע למסחר ולתעסוקה. אנו מבקשים מהוועדה לבקש זאת מעיריית ירושלים לגבי כלל מרכיבי השלד הציבורי.

2. יש להציג מנגנון שימנע מימוש יתר של יח"ד ביחס לקיבולת השכונה.

- בפרט, מנגנון השלביות המעודכן קובע תנאים להיתר. יש לוודא שהתנאים קיימים בהוראות התוכנית.
- ייתכן מצב בו התוכנית הזו תקודם להיתר בנייה לפני תוכניות שאושרו ללא תנאים אלו (על בסיס מנגנון השלביות הקודם) וכך עלול להיווצר פער פרוגרמטי ברגע שהתוכניות "הישנות" יצאו לפועל: כשהן יקבלו היתר בנייה - לא יופעל מנגנון מתאים להקמת שלד ציבורי מתאים. יש למנוע זאת.

ג. עיקרי התנגדות

1. היקף הבנייה הנוכחי יוצר עומס מצטבר משמעותי על מערכות התשתית הציבורית, בטרם הושלמו ההכנות הנדרשות לקליטת הגידול הצפוי באוכלוסייה.

לאור זאת, מוצע לבחון - צמצום מספר יחידות הדיור המאושרות - ברמת הפרויקט הבודד וברמה השכונתית הכוללת.

אנו מסכימים עם מהנדס העיר בטענה זו, לפיה:

1. המכפיל המוצע בתכנית זו הוא 4.8, מכפיל גבוה מהמכפילים המקובלים באזור, יש להגיש תקן 21 ולבדוק שמאית אם המכפיל מקובל ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם.
2. יש לבחון צירוף החלקות הסמוכות לתחום התכנית.
3. התוכנית מוסיפה 46 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות ללא הפרשות ציבוריות מספקות, התכנית מציעה גן ילדים אחד, הדבר לא תואם את הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון שדורשים הפרשה של עוד כיתת גן בשטח בנוי של 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן.

1. נדרשת בדיקה תנועתית מקיפה לבחינת הקיבולת של מערך הדרכים והצמתים באזור, ובפרט בכיכר הסמוכה לפרויקט. הבדיקה תתייחס לעומסים הקיימים ברחובות קריית היובל, זנגוויל ותורה ועבודה, וכן בצירים המשיקים.
2. שכונת קריית היובל כבר כיום סובלת ממצוקת חניה משמעותית. החניה עומדת כיום על תקן 1:1, אולם מהנדס העיר המליץ על 10% תוספת חניה תת-קרקעית עבור חניית אורחים, ועמדת המינהל הקהילתי תואמת המלצה זו. לפיה:

תנועה וחניה

15. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושייה לנושא הגישה אל החנייה. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בחיקף של 10% מסך יחידות הדיר עבור חניית אורחים.
16. במסגרת התיאום מול תושייה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
17. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

4. שטחים ציבוריים - גן ילדים

1. על פי הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון, עולה שצריך להוסיף עוד כיתת גן בגודל 130 מ"ר:

- מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכים נוספים עבור רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מסי' תכניות לפינוי בינוי.

- לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

- הפרשה מבונה של שתי כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי לכיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. בהתאם להנחיות משרד החינוך והמדרוך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון. במידת הצורך, חצרות גני הילדים יכולות להיות מקורות עד 75% כל עוד תהיה חצר פתוחה בשיעור של 25% עם שמש ישירה.

אנו מבקשים להוסיף עוד כיתת גן בהלימה עם המלצת מחלקת מדיניות תכנון ובהלימה עם המלצת מהנדס העיר:

3. התוכנית מוסיפה 46 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות ללא הפרשות ציבוריות מספקות, התכנית מציעה גן ילדים אחד, הדבר לא תואם את הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון שדורשים הפרשה של עוד כיתת גן בשטח בנוי של 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן.

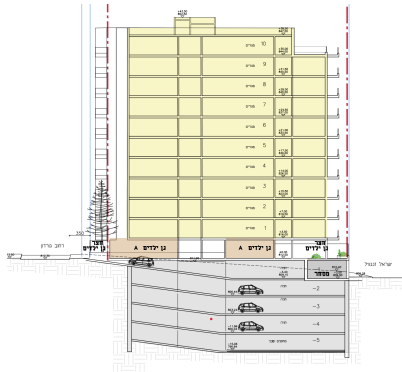
2. נדרש שינוי מיקום גן הילדים - מיקומו אינו בטיחותי: חצר הילדים צמודה למעגל התנועה בצומת. יש להעביר את הגן לחזית הפונה לרחוב גורדון.
3. במקום גן הילדים יש לייצר חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל.

המלצות 2-3 הן בהלימה עם המלצת מהנדס העיר:

4. מיקום גן הילדים לא מיטבי. הגן בסמוך לכניסה לחניון ובמפלס החניון המוצע, חצר הילדים בצמידות למעגל התנועה בצומת, יש להעביר את הגן לחזית הפונה לרחוב גורדון ובמקומו לייצר חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת, תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש

בקשה נוספת המתייחסת לתהליך הבניה עצמו לאור המסמכים שהוגשו לועדה המחוזית

אנו מבקשים מהועדה המחוזית את הדברים הבאים:



1. ביצוע שלבי ומדורג. יש להתנות את מתן ההיתר בהכנת תוכנית ביצוע מדורגת הכוללת לוח זמנים מפורט לשלבי העבודה, הגבלת שעות הפעילות באתר, והגבלת מועדי תנועת כלי רכב כבדים לשעות שנקבעו מראש. מטרת ההסדר: צמצום ההפרעה לתושבים ומניעת צבירת השפעות מצטברות הנובעות מביצוע מקביל של מספר פרויקטים.
 2. היבט תנועתי וחניה - לא לאפשר הפחתת כמות החניה ברחוב לצורך עבודות, ללא פתרון חניה מלא ומוכח, מאושר על ידי מהנדס התנועה העירוני, המפצה במלואו על כל מקום חניה שנגרע אשר משרת כיום את כלל תושבי הרחוב והשכונה ולא את דיירי הבניין בלבד.
- בקשה זו מגיעה לפתחכם, הועדה המחוזית, כי מגיש הבקשה הכניס את היבט התנועתי והחניה למסמכי התנועה.
3. פגיעה באיכות החיים ועומס על תשתיות
 - 3.1. תיאום תשתיות בין-פרויקטלי : על העירייה לגבש מסגרת תיאום מחייבת בין כלל יזמי הפרויקטים הפעילים באזור. יש לשקול ביצוע עבודות תשתית משותפות ומתואמות, על מנת לצמצם את מספר ההפרעות הנפרדות לתושבים ולמרחב הציבורי לאור המלצת מהנדס העיר שעשה זאת תנאי ליישום הפרויקט.
 - 3.2. ניטור זיהום אוויר וניהול פסולת בנייה: יש לחייב את היזם בהגשת תוכנית ניטור זיהום אוויר לתקופת הבנייה, הכוללת מדידות תקופתיות ומדדי ייחוס. יש למנות נציג פרויקט ייעודי האחראי על יישום אמצעי צמצום הזיהום וניהול פסולת הבנייה. כחלק מתנאי ההיתר, יש לקבוע יעד מחזור חומרים בהתאם לתקנות הרלוונטיות.

המלצות אלו לאור הוראות התכנית והמלצות מהנדס העיר. אנו רוצים להדגיש את החשיבות של מתן ההוראות מטעם הועדה המחוזית על מנת לתת תוקף לתנאים שמציב מהנדס העיר להוציא תכנית לפועל.



מינהל קהילתי
יובלים (ערך)
804

כפי שציינו בפתיחה, בפרויקט זה, אף שהיקפו הבודד מצומצם יחסית, מוקם בתוך סביבה רווית פרויקטים שבסך הכל מעמיסים על המרחב עוד יחידות דיור. ההשפעות המצטברות על תושבי האזור משמעותיות מאלו הנובעות מתוכנית יחידה. בהתאם לכך, מוצע לשקול ליישם במקרה זה, את כלל הדרישות והתנאים הנהוגים בפרויקטים בעלי השפעה תכנונית רחבה יותר.

בברכה,

אסף שפנייר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים