



שרבו פינוי בינוי מעמי דת

תוכנית פינוי ביןוי שקדמה שכונת קריית יובל בירושלים כללה שלושה בניינים
ישנים שבהם מתגוררת אוכלוסייה מעורבת של חילוניים וdots • בשל התנודות דירתיות
הבנייה האמצעי למגורים במגדל עם מעלית, וענתם להדרת האוכלוסייה הדתית
מהשכונה, החליטה הוועדה המחויזת להחריגו מהתוכנית / **שלומית צור**



הדמיית הפרויקט.
המתנוגדים טענו כי
עלויות התחזקה
יהיו גבוהות בהרבה
הדרמה: חברת Olin

קספם ובkowski ר' להשתכן בדירה
חלופי שאינו מותאים בהכרה לצרכיהם
וזואנו במיקום מיטבי מכחינתם. הר'י
שהם נאלצים לשלם גם מחיר חברתי
ווקהילתי כבד מאוד, שפוגע אונשות
בארכאה הייה. מה גם שאין כל ערובה
לכלך שבתום הנסיבות הרבות שייחלו עז
אאכלוס הבניינים החדשים, המשפות
ההמתקדרות שם היום, יחוירו לשכונה
ויהירשו את חי' הקהילה".

עד טענו המתנגדים לאובדן זכויות בנייה שיש ברשותם. **3.** לטענותם, הם ירשו את דירותיהם שאינן גדרות במיוחד, על סמך ידיעת שהמצב הכספי המאושר מקנה להם זכויות בנייה להרחבת הדירות כב-30-40 מ"ר לדירה, בנוסף למטרופת סוכחה וממד'. לטענותם דירה ממוצעת במבנה בין 60 מ"ר יכולה להפוך לדירת 100 מ"ר, זאת לעומת מטרות המוצעות בתוכנית הפינוי בגין ששתהן נבין בין 75-100 מ"ר. לטענותם, חלק מהדירותים אף החלו בקידום בזכות האיתר להרחבת דירותיהם ולחלקים אף אושר מתן ההחיתר, אך אישור סעיפים 77,78 לחוק התוכננו והבנוי בשל קידום תוכנית הפינוי בגין, מונע מהם לקבל את ההחיתר. "אישור התוכנית ייבא ליחסול של הפטرون ולכבר שהמתנגדים לא

היזמים שעוכרים בתא
את המורכבות הזאת
להיות גמישות. לכן
הרבה פעמים אנחנו
של בניה מרכמת ל-
בגל שיש אוכלוסייה
מעוניינת במגדלים,
גם אוכלוסייה בעיצובה
חפזה לגודר במגדלים
גמוכה. יש אנשים שד-
בקומה 20 ויש אנשים
הנוראה להרבה".

האמצעי, הצדרים כנראה לא יגיבו
להסכנות ויבלו שנים בכתמי משפט,
והודיפה שהפרוייקט יצא לדורך.
تلמיד-באבי הושיפה כי "ציד
להבין ולקבל את זה שיש אוכלוסייה
חדתית שלא מוכנה לעبور למגדל
גבורה בשום צורה, ומנגד יש אוכלוסייה
משמעותית בפרויקט חדש".
עוד אمراה תלמיד-באבי כי
בשכונות הירושלמיות יש עירוב
מרתק של אוכלוסיות ובஸפו של דבר
אנושים רבים מהLAT ובלבולות נוכח.

הסתדר עם הפטרין התכני שハウוץ
ללהחרגת הבניין האמצעי מהתוכניות
יעזרין לשפר את המורחב הציבורי.
אבאלב בהרבה מקרים אחרים, הועידה
באלצת להיות פחת גמישה ולא
לאלשר תוכניות, כשמודרך למשל
בצורך להרחיב דרך ואין אפרות
תוכניות להחריג מגרש בודד
יעזרין לסלול את הדרך. במקורה
של הפרויקט ברוח שטרן, הועודה
ותתלבטה, והגעה למסקנה שבמיהה
ההברוניה האישר עם ברובינו

**גמישות בתכנון במקומם מאבקים
שיימשו שנים בבית המשפט**

הכנות לבעיה, אך ברור כי הוא אינו
בר יישום בכלל מוקם. לדברי מתכוננת
מהווים ירושלים בوعידה המחויזת
שירה תלמיד-אבא "בסוף ועדות
התכנון רוצחות שתוכניות מואשורות
יתממשו ויהיו יישימות וראליות.
במקרה המוחדר של התוכנית ברחוב
שאנן, הונזקה בשם כובע צבאי

ירוק אבל סוער

מנכ"ל פורום ה-15 איתן עיטה התפטר מהוועד המנהל של המועצה לבניה ירויקה ויצא נגד ניר ינושבסקי, חבר אחר בווע שולדברי פוגע בתחום. ינושבסקי: "המחלוקות היא על הדרך"

האמוץ של פורום ה-15 את התקן הוא הדבר העיקרי שהוא יוציא את התקן. שנתיים ישבנו אותו בוועד המנהל, וזה התפותץ כשקרתי את זה בפעם הראשונה. בוג'לבוס".

אטיה ועם גם על כך שנושבסקי סייר להתפטר ובוג'לבוס - לאחר התיעצות עם היוזץ המשפטי - סירבו להודיעו. מהצד של ינושבסקי הרובים כמכובנים נראים אחרים. במכותב שהעכיד למועדצה כתוב בין היתר: "יעיריו המוחלט של העיר עוסק בהנחיות המרחביות בשל נושאים ובמאות מקנות שונות. נשא הבנייה ירויקה אינו עיר חזון כל וכל, כוונתי, באם דרישה הבירה כלשהי לעניין זה, הייתה תמיד ועודנה לתמוך ולקיים את נושא הבנייה ירויקה. הוויכוח בגין אטיה מציע על מחלוקת עמוקה לגבי הדריך בכונונה להשגת מטרתו המשותפת - קידום הבנייה היוזקה בישראל".

"גלוובס" אמר ינושבסקי כי "היתה בין מגיש העדר בוגר הבנייה המרחביות, משוכן שהן תקעו מאות פרויקטים של תחרויות עירונית ופרויקטם בכל הנושא המרכז של העיר. בכלל לא היה גנוסה של הבנייה היוזקה - זה היה בשולים ובכניין מינחלי בלבד ולא מחותמי. התנצלתי שלא עדכני על כך."

פתרונות בגישור

מכל מקום, שבע שבע שבע נעדך הילך של גישור בעניין, ובקבותיו צפיה ליפפתח המחלוקת בין השניים - ינושבסקי, אשר ניר ינושבסקי הוא אחד העדר. בכלל לא היה גנוסה של הבנייה היוזקה, ואטיה חיוור בו מהתפטרותו. אלון יצקי, י"ר המועצה לבנייה ירויקה, מסר כי "המועצה לבנייה ירויקה, גוף המרכיב 250 ארגונים היותר ליקידום שוק הבנייה ירויקה, אופי התנהלות המועצה מושתת על שיתוף פעולה, הידרויות ויצירת דיאלוג, גם כאשר מוגבלות מוחלוקות. ממש לעילתה מעשור, אופי התנהלות והשל המועצה הביא לשורת היגים פוצץ דרך עבר הבנייה ירויקה. דרך ינושבסקי פורום ה-15, כיוון איתן בוועד המנהל מועל חמש שנים והוא שותף למחלכים ריבים שהמועצה קידמה. המועצה וואה בפורום ה-15 גורם מרכז בקידום הבנייה ירויקה בישראל ותמשיך לשטרף אותו פולוה באופן הדוק".

מת הלית ינאי לויון, מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות, עוזר אטיה, התפטר לאחרונו מהברותו לבנייה ירויקה. במכותב ההשתפרות שלו נימק אטיה את עיבתו בכך ש"בוועד המנהל עדרין מכון אדר שפועל מה מספר שנים באופן מודיע בניסיון לגוצע בתהליך המכון של פורום ה-15 ושל עיריית תל אביב-יפו לקידום הבנייה ירויקה בישראל".

אטיה לא כתוב במכותב את שמו של הארם אליו הוא מכון, אבל מדובר בניר ינושבסקי, המכון בוועד המנהל של ינושבסקי, המכון לבנייה ירויקה מאז 2017. המועצה לבנייה ירויקה אטה הילך המשפטי שאלוי התקoon אטיה במכותב הוא עיר שהגישה לשכת המסחר תל אביב וודר תשע חברות נדל"ן נגר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בעניין התנהלות המרחביות לבנייה שפרסמה העירייה באוגוסט 2016. אחת מתחברות

שותפות על העדר הייתה חברה ינושבסקי, אשר ניר ינושבסקי הוא אחד מבער כ-360 סטפים, ושלושה

מהם הגיעו לפוך שכותרטו "הבנייה היוזקה". העותרים טנו בערר כי סוגיות הבנייה ירויקה אינה בגדר המורחבות - וביקשו להוות שיקול דעת בעניין לוועידה המקומית. לדברי אטיה, העוסק לא התעורר על עצם העדר - אלא על כך שנושבסקי לא דיווח למועצה לבנייה ירויקה על כך שהגיס אותו כשהגי שאל מועמדותן

לועוד המנהל ב-2017. בפברואר השנה התקבל העדר. ועדת העדר מוחזת תל אביב, בראשות ע"ד הילה סירוטה לבנה ביטלה חלק ניכר מהנהיות המרחביות, ובבעה כי זה צירכות להתייחס לנושאים עיוביים בלבד, וכי בנושאים מחותיים צריכה הווועדה המומומית לקבל החלטה על סמך שיקול דעת.

לדברי אטיה, רק לאחר פרסום ההחלטה תחת הרעיון של קידום בנייה ירויקה, וערת העדר נודע לו על כך שנושבסקי היה בין מגישי העדר, ואו דרש לסלק אותו מהוועד המנהל בטענה שהוא חותר "להסתיר דבר כזה מהאסיפה הכלכלית והדבר רציני". הוא עצם יצא נגד הילך המרכז שהגופו הוא מקדם.



חולק מהדירותים ציינו כי הם רואים בתוכנית "הוזמן"
ליצאת מהמצוקה שבה הם נמצאים", אך חלוקם ציינו כי עומדת ברשותם שchan אישור התוכנית משפט על עורך לרעה בשל העדר יכולת לממש את ההרחבאה, או וראות לגבי ביצוע הפרויקט וחיבור בהיתלי השבחה, פגיעה בקהלית ויצירת מצב בו אנשים שומר תורה ומוצאות מודדים מחשוכנה.

יכולו לבנות את ההרחבות ולמעשה ייגור עליהם להסיף ולגור בדירה צפופה לשך שנים", ציינו מתנגדיים.

גם אלטרנטיבתה של מכירת הדירה וועיבת המתחם אינה טובה, לטענתם, שכן אישור התוכנית משפט על עורך לרעה בשל העדר יכולת לממש את ההרחבאה, או וראות לגבי ביצוע הפרויקט וחיבור בהיתלי השבחה, פגיעה בקהלית ויצירת מצב בו אנשים שומר תורה ומוצאות מודדים מחשוכנה.

עלויות התחזקה בבניין החדש 4. יהו גבוהות בהדרבתה, התוכנית משני הבניינים הקיזוניים, ובמוקם גוזרת על המתנגדים שיבת לדירות צפיפות בבניינים רב קומות עם מאות דירות בכל בניין, עם עלויות אחזה ותחזקה גבוהות ובכלי נתפסות מבהינותם", כתבו.

בנוסף לטענות אלה, ציינו לדוחות את התוכנית משום של זיומים אין חתימות של הרוב הדרוש לשם מימוש הפרויקט, כפי שנקבע בתנאי תסתמך הווועדה המומומית בעת הפקרת תוכנית. עוד נטען כי לא בוצע שיתוף

יציראות אמיתי, וכי לא נבחנו חלופות תכנוניות אחרות לציפוי והתחושים המתחם בגונן עיבוי ביון או תם"א 38 באופן שהבניינים לא ייירוסו והדרים לא ייאלצו לעזוב את דירותיהם, והוספה קומות ואפלויו הוספה בניינים נמוהים שבין הבניינים הקזימיים.

תמרור אזהרה לדירות שוכנים תמורה תמורה נוספת

בדין שתפקידים בתכנוגדיות בניין, 2019, בועודה המומומית לתכנון ובניה ירשלים בראשות עמר שקד, שמעה הוועדה את המתנגדים מהבנין בשטרן 39 שבקשו לא להיכלל בתוכנית, ואת עמדת החברות היומיות כי אין מניעה מבחינתן להוציא את הבניין הא讚ע מהתוכנית, ואישרה תמורה נוספת נספחת".

משני הבניינים הקיזוניים, ובמוקם

יוקמו 240 דירות חרשות. "לאור העדרה כי התוכנית כוללת אפשרות למבנים הכלולים בכל אחד משולשת המבנים הבנין אחד, ולא תalive במימוש הבנין אחד, קובעת הוועדה כי המבנה ברוח שטרן 39 יוחרג מתחום התוכנית. הוועדה אף החליטה לארונות החרצת הבניין, לא להיעתר לבקשת היומיים להסיף שטחים לשני הבניינים החדשים בהם תסתמך התוכנית.

במקביל דנה הוועדה בתכנוגדיות היומיים לסייע הדירות הקטנות, וקיבלה אותה, כך שתתוכנית תכלול 20% דירות קטנות ששתיהן לא עלה על 88 מ"ר, מתוכן 30 דירות בשטח של 50-70 מ"ר.

את הדירות בפרויקט, יציג ע"ד אלדר ארטן, שותף ואיש מחלקת הנדל"ן במשרד ברנע, ג'פה, לננה ושות', וע"ד אליט טסיה כהן מירושלים.

"ההחלטה לאישור התוכנית על ידי הוועדה המקומית והמחוזית מוכיחה כי ניתן באמצעות גמישות תכנוגדיות, להחריג בניין 'סרבן' ולאשר תוכניות של יוני בינוי", מסר ע"ד אלדר לאחר אישור התוכנית. "ההחלטה זו מוחווות תמרור אוזהה לדירות אשר חשבים שהם יתקעו פרויקט בתקווה לקלות תמורה נוספת נספחת".

