

כ"ג בחשוון התשע"ז
 24 בנובמבר 2016
 ית. 2016-2270

נושא הישיבה: גוונים ח-ט

תאריך הישיבה: 24/11/2016

מקום: יו"ר הוועדה המחוזית

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דלית זילבר	יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים ותל אביב
אדרי שלמה אשכול	מהנדס העיר ירושלים
שירה תלמי	מתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון
אילון ברנהרד	אדרי מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון
עית גנון	מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים בפועל, משרד הבינוי והשיכון
בנימין וייל	משרד השיכון
נעה חדוות	המחלקה לתכנון העיר, עיריית ירושלים
אדרי מנדי רוזנפלד	רוזנפלד ארנס בע"מ, עורך התכנית
חן פרנקל	סגן מתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון
שי רדשקביץ'	לשכת התכנון מחוז ירושלים, מנהל התכנון
חיים כהן -	לשכת התכנון מחוז ירושלים, מנהל התכנון
גדעון הוכפלד	"יעדים" מנהל פרויקט
שרון אופנר	"יעדים" מנהלת פרויקט
אופיר אלגרבל	מינהל קהילתי
עדי ברזילי-זקס	מתכנתת רובע אורנים, עיריית ירושלים
צוות התכנון	

נרשם ע"י: מר חן פרנקל, סגן מתכנתת מחוז ירושלים

במהלך הפגישה הועלו הנקודות הבאות:

- בהמשך לישיבה הקודמת, נדונו מספר סוגיות שטרם הוכרע בעניינן:

- מתחם קוטג'ים ברחוב אלמליח (תא שטח 4) - הוצגו שתי חלופות:** האחת – שימור עם תוספות והשנייה – פינוי ובנייה מירקמית והקצאת מגרש חום לשטחי ציבור. התקיים דיון בנושא.
סוכם: נבחרה חלופת השימור.
- צומת פת-גולומב** – המתחם נכלל במסגרת תכנית מספר 101-0252379 (צומת פת). התכנית מציעה הגברה של אינטנסיביות הבינוי בתא השטח באמצעות הגבתו ל- 30 קומות.
- בינוי ברח' גולומב (תא שטח 40) - הוצגו שתי חלופות:** האחת – המשך רצף הבינוי לגובה באמצעות בניין או שניים בני 30 קומות, תוך איחוד עם תא שטח 63. השנייה – ייעוד תא שטח 40 למבנה ציבורי נמוך. התקיים דיון בנושא.
סוכם: נבחרה חלופה המציעה מגדל אחד, תוך הכללת תא שטח 63 (פרטיים).

4. **בינוי לאורך רחוב פת** – הוצגו שתי חלופות: האחת – בנייה מירקמית. השנייה – בינוי של שני מגדלים כשער כניסה נוסף לשכונה. התקיים דיון בנושא.

סוכם: הוחלט להביא את החלופות להכרעה במליאת הוועדה המחוזית.

5. **התחדשות ברחוב בר יוחאי** (תאי שטח 26-29) – הצעת צוות התכנון הינה לפתח חמישה מגדלים בגובה 36 קומות לאורכו של הרחוב, תוך הותרת שטח פתוח בכדי לשמר את המבט מן השכונה לעבר פארק אלמליח.

- הוצגו היבטי הפיתוח הנופי של התכנית והשפעות הבינוי המוצע על המבטים הנופיים מן השכונה ואליה.
- התקיים דיון לגבי ההיבטים הכלכליים של התכנית. נמסר כי התכנית המוצעת מניחה רווח יזמי בשיעור של 20% במקדם מימוש 75%-80%. במצב זה, ישנו חוסר של כ- 300 יח"ד, לאחר הקצאת קרקע משלימה.
- הוצגה חוות הדעת של היועצת השמאית של הוועדה המחוזית. בהתאם לחוות דעת זו, על כל מתחם סגור לאזן את עצמו. יחס הבינוי הוא 3:1, ברווח של 20%. צוין כי מתוך ששת מתחמי הבינוי שנבחנו, נמצא כי רק מתחם מספר אחד עומד על יחס נמוך מהראוי (1:2.85).
- התקיים דיון לגבי אופי הפיתוח המוצע לאורך רחוב פת ולאורך רחוב יהודה הנשיא.

סיכום יו"ר הוועדה המחוזית:

- התכנית המוצעת הינה תכנית חשובה ומורכבת, המתבססת על אופי מרקם הבינוי ומאפשרת תוספת משמעותית של יח"ד חדשות, במקביל לפיתוח מרחב ציבורי איכותי לרווחת תושבי השכונה והעיר.
- **התכנית נבחנה בידי שמאית הוועדה המחוזית ונמצא כי הבינוי המוצע בה נסמך על תחשיב כלכלי ושמאי מבוסס וראוי. אין מקום לסטות מעקרונות התכנון ומהתכנית עבור קידום של יוזמות נקודתיות בתחום השכונה.**
- דיון בהפקדת התכנית במליאת הוועדה המחוזית יתקיים במהלך חודש אפריל 2017.
- התכנית תקפיד על רווח של 20%, בהתאם לעמדת שמאית הוועדה המחוזית.
- **התכנית תכלול פיצול של מתחמים 12-13.**
- יש לתאם את תכנית מספר 101-0252379 (צומת פת) לעקרונות התכנון שהוצגו בישיבה ולתאם את חלוקת המגרשים במתחם מול אגף התחדשות עירונית במשרד השיכון. תכנית זו תובא לדיון במליאת הוועדה המחוזית בתוך כחודש (אחריות: מהנדס העיר).
- ממצאי בחינת ההצללה יועברו ללשכת התכנון ולעמירם רותם (אחריות: צוות התכנון). תקבע ישיבה ספציפית בנושא (אחריות: לשכת התכנון).
- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, יש לפרסם הודעה בהתאם לסעיף לסעיפים 77-78 בחוק התו"ב (אחריות: מהנדס העיר).