

כ"ג באדר התשע"ז
21 במרץ 2017
ית. 2017-368

נושא הישיבה: חלופות תכנון למתחם 12 - תכנית אב קטמונים ח-ט

מקום: לשכת התכנון, מחוז ירושלים

נוכחים:

| שם | תפקיד/ נציג |
|---------------|----------------------------------|
| שירה תלמי | מתכנתת המחוז |
| עפר גריידינגר | מנהל מחלקת תכנון, עיריית ירושלים |
| עמית פוני | חב' מוריה |
| רנדי אפשטיין | אדריכל |
| אברהם ברגר | קידום ניהול ותכנון |
| שי רדשקביץ | לשכת התכנון |

נרשם ע"י: מר שי רדשקביץ', לשכת התכנון מחוז ירושלים

במהלך הפגישה הועלו הנקודות הבאות:

- הוצגו 3 חלופות בינוי למתחם:
- **חלופה ראשונה** - בנייה מרקמית: 6 קומות כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, תוך שילוב בנייה גבוהה של עד 11 קומות עם נסיגות חלקיות בקומה העליונה. כמו כן הוקצה שטח ציבורי בגודל של 1.700 דונם. סה"כ יח"ד 280 בהתאם לדו"ח השמאי של מר אולפינר עבור תכנית קטמונים ח-ט במתחם 12.
- **חלופה שנייה:** בנייה מרקמית: 6 קומות כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, תוך שילוב בנייה גבוהה של עד 15 קומות עם נסיגות חלקיות בקומה העליונה. כמו כן הוקצה שטח ציבורי בגודל של 1.700 דונם. מספר יח"ד 336 יח"ד.
- **חלופה שלישית:** בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרק"ל, 356 יח"ד. בנייה מרקמית: 6 קומות כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, תוך שילוב בנייה גבוהה של בין 14-18 קומות עם נסיגות חלקיות בקומה העליונה. כמו כן הוקצה שטח ציבורי בגודל של 1.700 דונם.
- הועלתה הטענה כי דו"ח השמאי שהוגש על ידי מר אולפינר למתחם אינה נכונה.
- בדיון הובהר ע"י יזמי התכנית כי החלופה הראשונה אשר עוקבת אחר העקרונות השמאים של קטמונים ח-ט איננה ישימה כיוון שאיננה כלכלית.

■ סיכום:

■ מתכנתת המחוז:

1. לא ניתן לסטות מעקרונות תכנית המתאר שבהכנה לשכונה אשר במסגרתה נבחן גם הנושא השמאי. ככל שישנה טענה לגבי חוסר הכדאיות של המתחם הספציפי ניתן להעביר את הנושא לבחינת היועצת השמאית של לשכת התכנון.
2. במידה ואכן ישנה בעיה בתחשיבים הכלכליים, ואין אפשרות להגיע למינימום הנדרש שהינו 20% רווח יזמי – הנושא ייבחן בלשכת התכנון.

סיכום הישיבה מתבסס על הנתונים אשר הוצגו במסגרתה ועל מדיניות התכנון התקפה במועד קיומה. יובהר כי שינויים שיחולו לאחר מועד קיום הישיבה, לרבות שינויים במדיניות התכנון, יחולו גם על ההצעה התכנונית נשוא הישיבה