

כ"ה בכסלו התשע"ז
25 בדצמבר 2016
ית. 2016-2366

משתתפים:

דלית זילבר - יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים ותל אביב
אדרי שלמה אשכול - מהנדס העיר ירושלים
גבי שירה תלמי - מתכנתת מחוז ירושלים, מחוז ירושלים
עפר גריידינגר - מנהל אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים
אמנון ארבל - סגן מנהל אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים

סיכום ישיבה בנושא: השלמות לסיכום דיון בנושא קטמונים ח' ט' מיום 24.11.16

בהמשך לדיון אשר התקיים ביום 24.11.16 נערכה ישיבת הבהרה במסגרתה סוכמו הנושאים הבאים:
ככלל, תכניות מפורטות אשר יוגשו בתחומי השכונה יהיו תואמות לתכנון הכולל אשר הוצג בדיון.
עם זאת, בכדי לעודד הגשת תכניות נקודתיות תינתן אפשרות לגמישות בנושאים הבאים:

1. מתחמים ספציפים לתכנון, אשר על פי חוות הדעת השמאית נדרשים לתוספת של עד 500 מר' בכדי להציג פרויקט מאוזן, יוכלו להציע תוספת זאת, בכפוף לעמידה בשאר התנאים המוכתבים מהתכנון הכולל. למען הסר ספק, מובהר כי פרויקטים אלה לא יהיו זכאים להשתתף במכרז קרקע משלימה.
2. במגרשים הנמצאים בשולי השכונה, בהם הוחלט כי ניתן לקדם בנייה מגדלית (30 קומות), ניתן יהיה להוסיף קומות למגדלים (ושטחי בניה ויחידות דיור בהתאמה), במטרה להגיע לאיזון שמאי.
3. במתחם 02 לאורך בר יוחאי ופארק אלמליח, ניתן יהיה להציע תכנון אשר מציע מרווחים שונים בין המבנים לאורך הפארק ובלבד שיוצעו מרווחים משמעותיים המאפשרים מפתח ראוי בין המגורים לפארק. מובהר כי פרויקט זה חייב לכלול גם את פינוי המבנה המזרחי לטובת הרחבת שטח בית הספר.
4. מתחמים אשר נהנים מרווח יזמי אשר עולה על 25% יצטרכו להתקדם באחת משתי הדרכים הבאות:
א. יציעו תכנית משותפת עם מתחם בעל רווח יזמי נמוך יותר ובכך יאזנו את הרווחיות בין המתחמים.
ב. יציעו שימוש ציבורי אשר ייתן מענה לצרכים הציבוריים בשכונה. השימוש הציבורי שייבחן יוכל להתבטא בשטח בנוי או בשטח קרקעי ויהיה בו בכדי לאזן את הרווח היזמי.

רשם/ה:

גבי שירה תלמי, מתכנתת מחוז ירושלים

העתק:

אילון ברנהרד - אדרי מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון
עינת גנון - מנהלת אגף התחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון
מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון מחוז ירושלים, מחוז ירושלים
משתתפים

שמות				בינוי						נתוני המתחם	
שינוי הדרוש להשלמה ל-20% רווחיות		שיעור הרווח / ההפסד	שווי למ"ר שטח מכר למגורים	אחוזי בניה	מכפיל שטח	יחידות דיור					
תוספת יח"ד	תוספת שטח מכר במ"ר								צפיפות	מכפיל יח"ד	מצב יוצא
87	7,500	-11.2%	22,000 ₪	454%	3.4	45	1.8	175	96	3.9	1
100	13,500	12.0%	24,000 ₪	1004%	5.4	87	2.5	960	380	11	2 ⁽¹⁾
135	10,700	-20.2%	20,500 ₪	383%	3.4	33	1.7	146	88	4.39	3
165	14,850	-46.8%	20,500 ₪	382%	2.7	39	1.4	138	96	3.56	4
130	10,800	-14.3%	20,500 ₪	382%	3.6	34	1.9	178	94	5.2	5
180	16,000	-16.7%	22,000 ₪	401%	2.9	35	1.9	309	162	8.9	6
		30.5%	20,500 ₪	402%	6.0	34	3.2	127	40	3.73	10
74	5,800	1.0%	20,500 ₪	402%	4.1	38	2.3	168	72	4.48	11
28	2,700	12.5%	22,000 ₪	449%	4.1	40	2.7	252	94	6.26	12
		43.8%	22,000 ₪	451%	6.2	36	4.5	107	24	2.95	13
		37.4%	22,000 ₪	428%	6.4	36	4.1	138	34	3.87	14
55	4,300	-8.2%	22,000 ₪	394%	3.7	38	1.9	280	146	7.46	15
25	2,350	0%	19,000 ₪	399%	3.8	40	2.3	78	34	1.94	16
7	650	16.0%	21,000 ₪	402%	5.2	38	3.2	114	36	3.03	17
65	5,350	0%	21,500 ₪	391%	3.7	35	2.4	168	70	4.8	18
101	9,250	-15.3%	22,000 ₪	389%	3.0	35	2.1	180	86	5.12	19
10	2,150	0%	22,000 ₪	400%	3.3	37	3.1	94	30	2.54	20
		37.9%	24,000 ₪	532%	6.4	68	4.1	266	65	3.9	22
5	1,600	15.4%	24,000 ₪	787%	3.9	71	2.9	250	85	3.5	23
1,167	107,500			496%	4.2	46	2.4	4,128	1,732	91	סה"כ

⁽¹⁾ חלופת בנייה של 5 מגדלים.