

מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2020009

שהתקיימה ביום שני ז' תמוז תש"פ, 29/06/2020

**בשעה 08:30 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה מר עמיר שקד - יו"ר הוועדה המחוזית

**השתתפו:**

שירה תלמי באבאי - מתכנתת המחוז  
אבי בן צור - המשרד להגנת הסביבה  
אילון ברנהרד - משרד הבינוי

**נכחו:**

ישראל קדוש - מזכיר הוועדה  
אתי רוזנבלום - יועמ"ש הוועדה  
דן קינן - לשכת התכנון  
רן שמל - יועץ תנועה לועדה  
שרון דינור - עיריית ירושלים  
נועה זרמון ברנט - הרשות להתחדשות עירונית

**מוזמנים:**

**101-0596270**

אריאל רחמים - יזם  
שרון אבני - עו"ד, ב"כ היזם  
שירה בירנבוים - עו"ד, ב"כ היזם  
רינת דואק סיקסק - מתנגדת

יניב בן נבון - תושב קריית יובל

ד"ר אסף שפינר - מתנגד  
אייל קראוס - יועץ תנועה  
עידו שוורץ - עו"ד, ב"כ הדיירים לפרויקט

מטיאס ויסבאום - אדריכל התכנית יואל

בריידמן - אדריכל התכנית הילה שמש

תושבת קריית יובל - אורי **101-0452615**

עו"ד - לומברוזו

רינת דואק סיקסק - מתנגדת

עמית דהן - עו"ד - מתנגד

גבריאל כהן - מתנגד

קרן כהן - מתנגדת

|      |                          |   |               |                           |
|------|--------------------------|---|---------------|---------------------------|
|      | עו"ד                     | - | יצחק דהן      |                           |
|      | מתנגדת                   | - | רינה נקש      |                           |
|      | מתנגדת                   | - | אורה בן שבת   |                           |
| אייל | עו"ד, ב"כ נציגות הדיירים | - | מיכל ליבן     |                           |
|      | יועץ תנועה               | - | קראוס         |                           |
|      | עו"ד                     | - | עופר גיטליץ   | <b><u>101-0440735</u></b> |
|      | עו"ד                     | - | שירין ברגותי  |                           |
|      | אדריכל                   | - | רנדי אפשטיין  |                           |
|      | יועץ תנועה               | - | אייל קראוס    |                           |
|      | שמאי מקרקעין לפרויקט     | - | רוני אפיק     |                           |
|      | עו"ד                     | - | יצחק ראובן    |                           |
|      | מתנגד                    | - | ראם אזולאי    |                           |
|      | מתנגד                    | - | אילן דנש      |                           |
|      | שמאי מטעם המתנגדים       | - | אריה לסמן     |                           |
|      | מנהלת תכנון עיריית י-ם   | - | איילת קראוס   |                           |
|      | עו"ד                     | - | מיכל          |                           |
|      | שמאי מקרקעין             | - | אייל שמחה     |                           |
|      | מתנגדת                   | - | תמר קרמון דוד |                           |
|      | מתנגדת                   | - | מורן שרר      |                           |

### הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

### אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול הוועדה מיום 16.9.19 .

### 1. תכנית 101-0596270 - פינוי בינוי ברחוב בוליביה 1 ירושלים

קוורום: עמיר שקד- יו"ר הועדה, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, אילון ברנהרד.

### החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

## **2. תכנית 101-0452615- טופ בורוכוב- פינני בינוי ברחוב בורוכוב 2-4**

**קוורום:** עמיר שקד- יו"ר הועדה, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, אילון ברנהרד.

### **החלטה:**

נוכה הטענות שהועלו בדיון בנוגע למגישי התכנית, הוועדה קובעת כי מגישי התכנית יגישו את המסמכים המעידים על כך שהתכנית הוגשה על ידי בעלי זכויות בהיקף הנדרש, לרבות התייחסות משפטית ושמאית. המסמכים יוגשו ללשכת התכנון עד ליום 07.07.2020 ויועלו לאתר האינטרנט של לשכת התכנון. המתנגדים יוכלו להגיש התייחסות בכתב למסמכים שיוגשו עד ליום 29.07.2020. לאחר הגשת המסמכים הוועדה תקיים דיון פנימי ותחליט בנוגע להמשך ההליך.

## **3. תכנית 101-0440735- התחדשות עירונית רחוב גולומב 23 ירושלים- דיון לפי סעיף 106**

### **ב.**

**קוורום:** עמיר שקד- יו"ר הועדה, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור.

### **החלטה:**

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

## **4. תכנית 101-0666032- התחדשות עירונית פת/בר יוחאי- תיקון החלטה**

### **החלטה:**

לאחר הצגת מסמכי התכנית המתוקנת ושמיעת ההסבר שניתן על ידי נציג לשכת התכנון בנוגע לשינויים המבוקשים במסמכי התכנית, הוועדה השתכנעה כי מדובר בשינויים אשר משפרים את התכנון המוצע, לרבות השלד הציבורי, ואשר מבטיחים את ישימות התכנית לאור החלטות הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן:

1. מגרש בית הספר ימוקם לאורך השביל בדופן המערבי של התכנית, בין הרחובות יצחק שדה ובר יוחאי. בהתאם ימוקם מגרש השצ"פ בצמוד לרחוב בר יוחאי. זאת על מנת לשמור על הדופן המרקמית הרצופה הפונה כלפי רחוב בר יוחאי, על מנת להגדיל את הממשק של השצ"פ לכיוון

- השכונה מצפון ועל מנת לאפשר לצרפו לשטח הפתוח הקיים במגרש בית הספר ולייצר שטח פתוח משמעותי יותר.
2. קו הבניין כלפי חלקה 59 יקבע ל-4 מטרים. הוועדה תציין כי הבינוי הקיים בחלקה 59 מצוי במרוחק של לפחות 5 מטרים מגבול החלקה. עוד יצוין כי בתכנית האב לשכונה מוצע בחלקה 59 השכנה שביל ברוחב של כ-10 מטרים. לאור האמור סבורה הוועדה כי קו בניין של 4 מטרים, המבטיח מרחק של לפחות 9 מטרים מהבינוי הקיים, וכ-14 מטר מקו החלקה העתידי הינו ראוי.
3. מספר יחידות הדיור בתכנית יהיה 344 יח"ד (במקום 340 יח"ד), ללא שינוי בבינוי כפי שאושר על ידי הוועדה. הוועדה סבורה כי מדובר בשינוי שאינו משמעותי ואשר יתרום למימוש התכנית.
4. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להחלטה זו ויתר הסעיפים בהחלטת הוועדה מיום 25.02.20 יותרו בעינם.

**5. רחוב חיסדא 2,4,6, רחוב יהושוע בן נון 35,37,39- דיון לפי סעיפים 77-78 לחוק.**

**החלטה:**

בהמשך לדברי ב"כ הדיירים בדיון ולנתונים שהועברו ללשכת התכנון, לפיהם החלה יוזמה לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם, לה שותפים למעלה מ-50% מבעלי הזכויות במתחם, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי רכבת קלה מאושר, ולאחד הצמתים החשובים בעיר, הוא צומת אורנים, המהווה מפגש של ארבע שכונות. מעבר לכך, הוועדה רואה בבינוי לאורך צירי מערכת הסעת ההמונים את התשתית העתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים. לאור האמור הוועדה סבורה כי לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם יש יתרונות משמעותיים ביחס לקידום בקשות נקודתיות להיתרים מכוח תמ"א 38, ובין השאר, נקודת מבט מתחמית, תוספת יחידות דיור, מתן מענה פרוגרמטי ושדרוג המרחב הציבורי.
2. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי קידומה של תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם הכולל את חלקה 101, הינו בעל חשיבות תכנונית-ציבורית גבוהה. נוכח האמור הוועדה מחליטה על פרסום הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק הת"ב. ההודעה תפרט את תחום התכנית כמפורט לעיל ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.
3. יצוין כי בחודש פברואר 2019 הובאה יוזמה לקידום תכנית לפינוי בינוי במתחם בפני צוות ההתחדשות העירונית שהחליט כי ניתן לבחון פרויקט לפינוי בינוי במתחם, וכי הוצגה בפני הוועדה התארגנות הדיירים לצורך זה.

4. כן הובא לידיעת הוועדה במהלך הדיון כי במבנה הממוקם ברחוב חיסדא 4 מקודמת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 המצויה בשלבי קידום ראשוניים.
5. בהמשך לאמור, הוועדה השתכנעה כי על מנת לאפשר את המשך קידומה של התכנית להתחדשות עירונית במתחם ועל מנת שלא לסכל את האפשרות למימושה יש לקבוע תנאים למתן היתרי בנייה במתחם. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרים בתקופת הכנת התכנית, תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית. עם זאת, נוכח השלבים המוקדמים של קידום התכנית במתחם, ונוכח המידע שנמסר בנוגע לקידום בקשה להיתר במתחם, הוועדה סבורה כי יש להגביל בשלב זה את פרק הזמן בו יחולו התנאים, וזאת למשך חצי שנה.
6. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית הכולל את חלקה 101 לא יינתנו היתרי בנייה וזאת לפרק זמן של שישה חודשים. מגבלה זו לא תחול על היתרים לתוספת מעליות, לצרכי הנגשה ובטיחות אש, ולשיפורים סניטריים.
7. בתוך פרק זמן של שישה חודשים תקיים הוועדה דיון נוסף וזאת על מנת לעמוד על התקדמות ההליך התכנוני במתחם. לאחר הצגת התקדמות התכנית בדיון נוסף, הוועדה תשקול הארכת משך תקופת התנאים למתן היתרים.
8. הוועדה קובעת כי התכנית להתחדשות עירונית תהיה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

---

 חתימת מזכיר הוועדה

---

 חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: \_\_\_\_\_