

מסמך החלטות מישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2020003

שהתקיימה ביום שלישי ל' שבט תש"פ, 25/02/2020

בשעה 15:30 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

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

		<u>השתתפו:</u>
מתכנתת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
משרד הפנים	-	אביחי נבות
		<u>נכחו:</u>
מזכיר הוועדה	-	ישראל קדוש
יועמ"ש הוועדה	-	אתי רוזנבלום
לשכת התכנון	-	דן קינן
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ
לשכת התכנון	-	עופר ליכט
שמאית הוועדה	-	גלית אציל
שמאי הוועדה	-	יונתן לוי
עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
		<u>מוזמנים:</u>
		<u>101-0666032</u>
אדריכל	-	רנדי אפשטיין
מנהל הפרויקט	-	אמיר כהן
שמאי מטעם היזם	-	עמנואל הראל
עו"ד, ב"כ הדיירים	-	משה טרספולסקי
יזם	-	אברהם ברגר
אדריכל	-	קארנסטן שטיינמן
עיריית ירושלים	-	יערה ניר
הרשות להתחדשות עירונית	-	עינת גנון
		<u>101-0532325</u>
מינהל קהילתי גילה	-	רחל נצר
עיריית ירושלים	-	יערה ניר
סמנכ"ל פיתוח עסקי עמידר	-	גלעד בר-אדון
מנהל הפרויקט	-	רן אוהב ציון
מצוות התכנון	-	דורית קרופנר
אגף קהילה עמידר	-	נעיב שטרברגר
מתכנתת רובע דרום	-	אפרת שניארזין
אדריכלית	-	אורית וילינברג
אדריכלית נוף	-	רחל וינר
יועץ תנועה לפרויקט	-	תמיר גרוף

שמאי הפרויקט	-	עמנואל הראל
יועץ איכות סביבה לפרויקט	-	רם מתן
יועצת כלכלית לפרויקט	-	דינה קריבנר
עיריית ירושלים	-	מריאה סיגלוב
דיור ציבורי	-	מרדכי
דיירת	-	אסתר מילר
עו"ד	-	עדי ארבל
מינהל קהילתי גילה	-	בנימין אלחייני
נציג הקיבוץ	-	יצחק פרידמן

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.

1. תכנית 101-0666032 - התחדשות עירונית פת/בר יוחאי

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות בשכונת קטמונים ח-ט. הוועדה סבורה כי מיקום המתחם בצמוד לציר הרכבת הקלה, מערך הבינוי המוצע במפלס הקרקע ואופן העמדת הבניינים, מאפשרים יצירה של מרחב ציבורי איכותי בתחום התכנית ובסביבתה. בנוסף, התכנית מציעה עירוב שימושים ראוי, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, ואף תוספת של מגרש עבור בית ספר המהווה תרומה חשובה לצרכי תושבי השכונה.

לאור האמור, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי, ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

בינוי:

1. הוועדה בחנה את מאפייני המתחם והבינוי המוצע. הוועדה תציין כי המתחם הכלול בתכנית הינו בצורה מלבנית בקירוב, כאשר הצלע הקצרה מצויה בצמוד לרחוב פת והצלעות ארוכות מצויות בפנים השכונה, לאורך רחובות בר יוחאי ויצחק שדה. הבינוי המוצע כולל מסד היקפי בגובה 8 קומות ומעליו 2 מגדלים בגובה של 21 ו-30 קומות לאורך רחוב פת ובצמוד לציר הרכבת העתידי, ושני מגדלים בגובה של 18 ו-21 קומות לאורך רחוב בר יוחאי, בחלק הפנימי יותר של השכונה.
2. בנוסף, התכנית מציעה בינוי הכולל מסד מרקמי, בינוי בקו בניין 0, וכן יצירת מעברים ציבוריים דרך המתחם, ושילוב שטחי מסחר תעסוקה ושטח ציבורי בקומת הקרקע וכלפי הרחובות, באופן התומך ביצירת רקמה עירונית פעילה ובהליכתיות בשכונה.
3. הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב, ניתן לשלב בנייה גבוהה במתחם לצורך הבטחת ישימות התכנית. עם זאת, לאחר קבלת חוות דעתו של היועץ השמאי של הוועדה המתייחסת להבטחת רווח יזמי מבוקר של 20% בהתאם למדיניות התכנון לשכונה, הוועדה סבורה כי היקפי הבינוי המוצעים עולים על הנדרש, וכי ניתן להפחית 53 יח"ד המוצעות בתכנית.
4. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי קיימת עדיפות לצמצום גובה הבינוי בחלקים הפנימיים של המתחם, ולריכוז הבנייה הגבוהה בסמיכות לרחוב פת, לאורך ציר הרק"ל, ככל הניתן.
5. עוד תציין הוועדה כי לאור מיקומו של המתחם, בצמוד לציר מאושר של הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת רכבת מאושרת, ניתן לצמצם את תקן החנייה הנדרש באופן שיידרש מקום חניה אחד לכל יחידת דיור מוצעת, ללא קשר לגודלה.
6. נוכח כל האמור לעיל, הוועדה קובעת כי היקף הבינוי המוצע בתכנית יצומצם, בהתאם למפורט להלן:
 - 6.1. המגדל המערבי, המוצע בחזית הפונה לרחוב בר יוחאי, יבוטל למלוא גובהו עד למפלס 0.00 כמצוין בנספח הבינוי, ובכלל זאת קומות המסד המרקמי עד למפלס הרחבה. שטח הקרקע במפלס ה-0.00 שהתפנה בעקבות ביטול הבניין יוגדר בייעוד שצ"פ. כן יקבע בייעוד שצ"פ התחום המסומן בזיקת הנאה לאורך מגרש בית הספר והרחבה בין גינות גני הילדים והבינוי בהנחיית לשכת התכנון.
 - 6.2. כנגד ביטול המבנה הדרומי כאמור, יוגבה המבנה הדרומי בפנינת הרחובות לגובה 26 קומות והמבנה המערבי יוגבה לגובה 24 קומות.
 - 6.3. התכנית תציע 340 יח"ד. שטחי הבניה יצומצמו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ובהתאם לחוות הדעת היועץ השמאי של הוועדה.
7. על מנת להבטיח את אופייה העירוני והפעיל של החזית כלפי רחוב פת וכלפי רחוב בר יוחאי תיקבענה בתכנית ההוראות הבאות:
 - 7.1. לא יותרו דירות במפלס קומת הקרקע של המבנים בחזית הפונה כלפי הרחוב ולא תותר הצמדת גינות במפלס קומת הקרקע כלפי הרחוב.

- 7.2. ההוראות בנוגע להיקף שטחי המסחר ולמיקומם בקומת הקרקע של המבנים תהיינה מחייבות ויקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.
- 7.3. גובה הקומה המסחרית יהא בהתאם להנחיות המרחביות. שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר ואורך החזית של כל חנות לא יעלה על 7 מטרים.
- 7.4. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות מהרחוב יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה, עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.
- 7.5. תותר גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר העיקרון של מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.
- 7.6. תובטח כניסה ישירה למבנים מרחוב פת ומרחוב בר יוחאי וכן יציאה מן המבנים לכיוון השטחים בזיקת הנאה בחלק הפנימי של המתחם.
8. גובה מעקה בנוי עליון יהיה עד 2.2 ממפלס הגג, לצורך הסתרת מערכות, וייבנה כחלק ממסת הבינוי. חדרי מעליות ומדרגות, מאגרי מים וכו' לא יחרגו מגובה המעקה הבנוי.
9. על מנת להבטיח את מופע הבינוי ייקבע כי מספר הקומות, קווי הבינוי, והמרחק בין הבינויים יהיו מחייבים, וסטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.
10. תמהיל יחידות דיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור קטנות ששטחן 50-85 מ"ר.
11. יקבע בהוראות התכנית כי יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה בבניינים המוצעים.
12. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.
13. יקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ.
14. יש להציג בנספח הבינוי מיקום אפשרי לחדר אשפה.
15. יקבע קו בניין של 5 מטרים כלפי חלקה 59 מצפון לתכנית וקו בניין של 3 מטרים כלפי השצ"פ במערב.
16. יתר קווי הבינוי יקבעו בהתאם לבינוי המוצע, תוך הותרת גמישות, בהנחיית לשכת התכנון.
17. יקבע בהוראות התכנית כי התכנית המרבית של מגדלי המגורים תהיה 650 מ"ר (כולל מרפסות). כן יקבע בהוראות התכנית כי המרחק המזערי בין המגדלים יהיה 15 מ'.
18. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.
19. יקבע בהוראות התכנית כי בקומת המסחר כלפי רחוב בר יוחאי, יתאפשרו גם שימושי תעסוקה (משרדים).
20. יקבע בהוראות התכנית כי גובה שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיה לפחות 4.5 מ' נטו.
21. יקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מגובה מפלס הקרקע הטבעית, הן כלפי הרחוב והן כלפי חלקות סמוכות, לרבות גובה הגדרות סביב חצרות פרטיות.
22. תיקבענה הוראות בהתאם למדיניות המרפסות של הוועדה בהנחיית לשכת התכנון.

איכות סביבה:

23. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת בדיקות רעש ואיכות אוויר בחוות הדעת הסביבתית ועדכון בדיקות הצללה ומשטר הרוחות בהתאם לשינויים בנינוי, ואישור יועץ הסביבה של הוועדה המחוזית לחוות הדעת הסביבתית וכן הטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
24. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
25. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות בהתייחס לשימושי המסחר, אוורור חניונים, הבטחת תנאי תברואה נאותים, הבטחת צמצום מטרדים בזמן הבניה ומניעת מטרדי רוח, קביעת תנאים להיתר הבניה וכו'.
26. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

מרחב ציבורי:

27. תקבענה במסמכי התכנית הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים והשטחים המסומנים בזיקת הנאה אשר בתחום התכנית. זאת, בהתייחס למפלסי הפיתוח, לאופי הפיתוח ולנטיעת עצים בוגרים. יקבע בהוראות התכנית כי עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח בינוי יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהא סטייה ניכרת. זאת על מנת להבטיח את פיתוחם באופן איכותי לרווחת הדיירים ותושבי השכונה.
28. יקבע בהוראות התכנית כי בשטחי פיתוח מעל לגג החניון יובטח עומק מילוי של לפחות מטר אחד אדמה באזורי נטיעות העצים, וזאת על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.
29. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע למיקום הנטיעות, וכי תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים בפועל בהתאם לאישור שניתן על ידי אגף שפ"ע.
30. לאור תפקודו העיקרי של תא שטח 4 כמעבר המשלב מדרגות בין רחוב יצחק שדה ורחוב בר יוחאי, הוועדה קובעת כי תא השטח ייקבע בייעוד לשביל.

שימושים ציבוריים:

31. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, תא השטח המיועד לבית הספר יורחב ושטחו יהיה כ-1.8 דונם, וזאת על חשבון תא שטח 2 בו ממוקם בית הכנסת.
32. מיקום חלופי לבית הכנסת במפלס ה-0.00 יתואם עם לשכת התכנון.
33. יקבע במסמכי התכנית שטח מבונה לצרכי ציבור עבור שני גני ילדים בשטח בנוי של 260 מ"ר ובנוסף שטח לחצרות תקניות.
34. השטחים הציבוריים המבונים יסומנו במפלס קומת הקרקע בנספח הבינוי ויקבע בהוראות התכנית כי מיקומם יהיה מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה בתיאום עם המחלקה למבני ציבור. השטחים יהיו מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה ותובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.

35. הוראות התכנית יערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבונים בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.

תנאים להפקדה :

36. אישור יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
37. תיאום עם תכנית האב לתחבורה.
38. אישור יועץ הסביבה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
39. אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית בהתייחס לגובה הבינוי.

תנאים להיתר :

40. יקבעו בהוראות התכנית התנאים הבאים למתן היתרי בנייה :
41. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח כוללת למתחם כולו, אשר תכלול בין היתר התייחסות לעיצוב הבניינים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
42. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל, לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטחים המיועדים לבנייני ציבור.
43. תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח השביל והשטחים המסומנים בזיקת הנאה בהתאם לתכנית הפיתוח וכן ביצוע של השטחים לבנייני ציבור ברמת המעטפת.
44. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום עם תכנית האב לתחבורה ועם מחלקת תושביה בעירייה.
45. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם אדריכל העיר, לרבות עיצוב חזיתות ומיקום המדויק של המגדלים.

תנועה :

46. יקבע בהוראות התכנית כי שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.
47. יש להטמיע את תכנית הרכבת הקלה המאושרת של הקו הירוק 209593 במסמכי התכנית במצב המאושר ובנספחים.
48. יש להוסיף להוראות התכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
49. תנאי להפקדה יהא תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בדבר היקף תניות לאורחים בתחום מגרשי המגורים והדרך.

כללי :

50. התכנית תיערך במתווה של איחוד וחלוקה ללא הסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהא הכנת טבלאות איזון והקצאה אשר יאושרו על ידי היועצת השמאית של הוועדה. טרם הפקדת התכנית הטבלאות אשר אושרו על ידי היועצת השמאית של הוועדה יוצגו בפני הוועדה ויאושרו על ידה.

51. השטח של חלקה 61 הכלול בתחום התכנית, ואשר בתחמו קיים מעבר מדרגות ציבורי, יסומן בייעוד של שביל, וזאת על מנת להסדיר בצורה מיטבית את המעבר הקיים בפועל וכן ליצור מעבר נגיש לכיוון ציר הרק"ל לטובת דיירי חלקה 61 והולכי הרגל בשכונה בכלל. בהתאם לכך, ומאחר שהשביל האמור מהווה חלק מהמערך הרגלי בשכונה, ובמסגרת התכנית מוצע שיפור שלו לטובת כלל הולכי הרגל בשכונה, הוא לא יכלל במתחם האיחוד והחלוקה וייעוד להפקעה. הוועדה תציין כי בימים אלה מקודמת יוזמה תכנונית לפינוי בינוי גם בחלקה 61, והוועדה סבורה כי ייעוד כאמור יתרום גם לקידום יוזמה זו.
52. מסמכי התכנית יערכו בכפוף לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
53. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר הנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
54. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. בנוסף, יש לשלוח הודעות לכל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה, בהתאם להוראות התקנות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו

2. תכנית 101-0532325 - התחדשות עירונית – עמידר גילה

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

3. תכנית 101-0561167 - פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 25-37 - דיון פנימי

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

4. תכנית 101-0511923 - קדמת גונון, פינוי בינוי ברחוב בר יוחאי 5,7,11,13,15 - ירושלים -

דיון פנימי

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

חתימת מזכיר הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____