

ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תאריך: ח' באלול, תשפ"א
16 באוגוסט 2021
סימוכין: 1890567
מס' סידורי: 4
(AD9810)

לכבוד
בועז ביטמן
ביטמן בן צור אדריכלים
רחוב קרית ענבים 1
קרית ענבים מיקוד : 90833

הנדון : החלטת ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית, ישיבה מספר 2021011
לתוכנית מספר 101-0946152

הועדת המשנה להתחדשות עירונית, בישיבתה ביום ראשון, ז' אלול תשפ"א, 15/08/2021 דנה בתוכנית 101-0946152 פינוי בינוי ברחוב מאיר אבנר 18-2 - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק. להלן החלטתה:

החלטה:

1. לאחר שמיעת נציגי יזמי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר בחינת עקרונות התכנון המתגבשים, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה התחדשות עירונית בראייה מתחמית כוללת בהתאם למדיניות הוועדה.

2. הוועדה תציין כי המתחם הכלול בתחום התכנית ממוקם בין רחוב ברזיל לרחוב מאיר אבנר, וכי הוא מיועד לפינוי בינוי, כחלק ממגמת הפיתוח וההתחדשות בשכונת קריית יובל אשר סומנה כאזור להתחדשות עירונית בתכנית המתאר 2000. התכנית מציעה הריסה של המבנים הישנים הקיימים, והקמת מבנים חדשים תחתיהם. בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה, המבנים יכללו הפרשות ציבוריות מבונות בתיאום עם הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית וכן חזית מסחרית לאורך רחוב ברזיל העתידה לחזק את הפעילות העירונית בשכונה.

3. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם הכולל את המקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקות 93-81, 78-87, 83-90, 96 בשלמות, בהתאם לסעיף 77 לחוק התו"ב.



הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ההודעה תפרט את תחום התכנית כמפורט לעיל ואת עיקרי
השינויים המוצעים בה.

4. בהתאם לנתונים מאגף הרישוי בעיריית ירושלים מקודמות במתחם
מספר בקשות להרחבות בניה ותוספת ממ"דים ומרפסות.

5. הוועדה סבורה כי לשם הבטחת האפשרות לקידום התכנית
להתחדשות עירונית, יש לקבוע מגבלות על מתן היתרי בנייה
במתחם. הוועדה סבורה כי מתן היתרים בתקופת הכנת התכנית,
תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית
ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית.

6. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום
התכנית, במקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקות 93-96,90,83-
81,78-87 בשלמות, לא יינתנו היתרי בנייה וזאת לפרק זמן של 18
חודשים או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים.

7. על אף האמור, ובהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת
כי תותר הוצאת היתרי בניה לתוספת מעליות, לצרכי הנגשה, חדרים
מחזקים, שיפורים הנדסיים סניטריים ובטיחות אש.

8. הוועדה קובעת כי התכנית להתחדשות עירונית תהיה תכנית לפי
סעיף 23 לתמ"א 38.

9. בסיום החלטה זו יוער כי מהמלצת הוועדה המקומית עולה כי
במסגרת הסכמות בין דיירי המתחם ובין החברה היזמית הובטחה
לדיירים הגדלה של שטח דירתם בהיקף של 30-40 מ"ר. הוועדה
תציין כי אף שהתמורות לדיירים נקבעות במסגרת הסכמים
קנייניים, הרי שבהתאם למדיניות מנהל התכנון, ולתקן 21 הרלוונטי
נכון למועד זה, ניתן להביא בחשבון עלויות הפרויקט היקף תמורה
נמוך יותר (היקף של עד 25 מ"ר בלבד בהתאם לתקן הקיים, והיקף
נמוך יותר בהתאם להצעה לתיקון תקן 21). הכל בכפוף לשיקול דעת
הוועדה והתוצאה התכנונית המוצעת.

בכבוד רב,

מזכיר/ת ועדת המשנה להתחדשות עירונית

