



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל תיק מספר דהומיי 8, קריית מנחם

מספר הוועדה : 33

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : כ"ו באדר תשפ"ה (26.3.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : נלי צדוק ודליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה : 9:55

שעות סיום הוועדה : 18:15

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית
ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל
ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות
ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג ו R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

כן, שרית.

שרית כהן:

כן, הנה.

אליעזר ראוכברגר:

תיק 2024/312,

יהודה פרוידגר:

אני לא משתתף, זה בניין של הבת שלי.

ישראל קלרמן:

באמת?

אליעזר ראוכברגר:

מה זה פינוי בינוי?

שרית כהן:

כן,

יוחנן וייצמן:

כן,

אריאל גולן:

זה באיתי הארבלי?

שרית כהן:

זה בדהומי.

יהודה פרוידגר:

לא, דהומי.

אליעזר ראוכברגר:

דהומי 8.

יהודה פרוידגר:

אני חושב שהיא גרה ב – 8.

אריאל גולן:

בתיק של ההתנגדויות עכשיו?

שרית כהן:

רק שנייה, אני רק מעלה את ה - , אני מעלה את ה - ,

יהודה פרוידגר:

היא כבר עברה לדירה שכורה,

יוחנן וייצמן:

אם לא נאשר את זה, ראש העיר יכריח אותנו לאשר את זה בדיון הבא, אז ככה בוא נאשר,

יואל שבת:

די יוחנן,

יוחנן וייצמן:

תגיד לי מה שהיה עם אזורים לא היה מגעיל? סליחה,

ישראל קלרמן:

מה עם אזורים?

שרית כהן:

פינוי בינוי,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה תיק אחד, נכון?

שרית כהן:

עוד רגע אני מעלה את זה.

אליעזר ראובברגר:

שרית, מחכים רק לך.

שרית כהן:

הנה אני מעלה, כדי שכולם יהיה להם נוח לראות על מה מדובר,

אליעזר ראוכברגר:

כן, קדימה,

שרית כהן:

רק שניונת.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

שרית כהן:

מציגה את המקום. רק רגע.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

שרית כהן:

שנייה, שנייה אחת אני כבר אתכם רגע, טוב אפשר?

אליעזר ראוכברגר:

כן, בוודאי, מחכים לך.

שרית כהן:

טוב, סליחה רגע. טוב, אז 2024/312, בקשה לפינוי בינוי ברחוב דהומיי 8, הם מבקשים, כאן רואים את המקום, את המקום רחוב דהומיי 8,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שרית כהן:

מבקשים להרוס בניין אחד, ולבנות במקומו מגדל בן 21 קומות,

אליעזר ראוכברגר:

מה לבנות?

שרית כהן:

מגדל בן 21 קומות, ועוד בניין בן 10 קומות, בסך הכול, 161 יחידות דיור.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, כן,

שרית כהן:

המבנים כוללים, חזית מסחרית לכיוון רחוב דהומיי, ושטח, שטח מבונה למבני ציבור, שכולל גן ילדים, ושימוש למוסד קהילתי. הבקשה גם כוללת זכויות מותנות, זה משהו שעולה פעם ראשונה לוועדה, אז אני אסביר, יש בתב"ע בסעיף 16 הנחיות מיוחדות, שקובעות ש - ,

יוחנן וייצמן:

הם ניצלו את זה?

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

כל הכבוד.

שרית כהן:

זכויות בנייה מותנות שמופיעות בטבלה 5, כאן הם קיבלו עוד 7 יחידות דיור, (לא ברור) 700 מטר מרובע,

אדיר :

על הקרן תחזוקה, על מה?

שרית כהן:

כן, על קרן תחזוקה. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות המותנות, כחלקן או כולן, בנייתה תבוצע בהינף אחד, ביחד עם (לא ברור) הזכויות המוקנות בתוכנית, וכמובן שהתב"ע גם קובעת להפקיד סכום, סכום בשיעור כספי, הסכום מצוין כאן בהוראות התוכנית,

יוחנן וייצמן:

יחסית נמוך,

שרית כהן:

עם הסכם, עם הסכם ונאמנות בהפקדת ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

עד כאן תבי"ע, עכשיו מה הם מבקשים כעת בהקלה?

שרית כהן:

ההקלה שהם מבקשים זה תוספת של 11 יחידות דיור, והם ביצעו גם הליך של יידוע לגבי עוגנים שחודרים, לחלקה הצמודה, חלקה 46, יש לנו כן שתי התנגדויות, התנגדות המינהל הקהילתי, והתנגדות של דיירת מחלקה 46 מהבניין הסמוך,

אליעזר ראוכברגר:

התנגדות על עוגנים,

שרית כהן:

כן, אבל אני אקריא פחות או יותר את עיקרי ההתנגדות, הם,

יוחנן וייצמן:

לא, אבל הם באו, לא?

שרית כהן:

כן, הם באו, אז אתם רוצים לשמוע אותם?

אליעזר ראוכברגר:

בוודאי,

שרית כהן:

ולתת התייחסות?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שרית כהן:

בסדר, אז אני בינתיים, עוד שאלות?

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו 11 יחידות דיור זה לא תוספת שטחים?

שרית כהן:

לא,

יוחנן וייצמן:

לא,

שרית כהן:

לא תוספת שטחים,

יוחנן וייצמן:

שב"ס רגיל,

שרית כהן:

אני רק אציין שאת הזכויות המותנות, הם חייבים לממש קודם את הזכויות המוקנות בתוכנית ורק
אחר כך לקבל את הזכויות המותנות,

אליעזר ראובברגר:

אוקי,

שרית כהן:

אנחנו בדו"ח גילינו שיש להם כאילו, נותרו להם שטחים עיקריים אבל אם אנחנו נחשב בהתאם
להוראות התוכנית את הממ"דים בשטחים העיקריים, אז בעצם לא יותרו להם שטחים עיקריים
לניצול בעתיד, זה מה שאנחנו צריכים,

יהודה פרוידגר:

להגיד להם להיכנס?

ישראל קלרמן:

להגיד להם להיכנס?

שרית כהן:

להגיד להם?

ישראל קלרמן:

כו,

שרית כהן:

בסדר?

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

שרית כהן:

אני בינתיים אעלה,

ישראל קלרמן:

הוא קורא להם,

שרית כהן:

הוא קורא להם? בסדר, אני אעלה.

יוחנן וייצמן:

מתנגדים לא הגיעו?

עו"ד שירה בירנבוים:

לא הגיעו.

שרית כהן:

המינהל הקהילתי,

אליעזר ראוכברגר:

רגע מתנגדים לא הגיעו?

דוברת:

לא הגיעו,

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לבדוק אם קיבלו?

נלי צדוק:

קיבלו, קיבלו.

אליעזר ראוכברגר:

בטוח?

דליה אלפסי:

נשלחו להם זימונים ב – 27 לפברואר,

שרית כהן:

השאלה,

דליה אלפסי:

גם,

אליעזר ראוכברגר:

גם למינהל קהילתי?

ישראל קלרמן:

27 מחר,

שרית כהן:

לפברואר,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אוקי, שרית, רצית להקריא, קדימה,

שרית כהן:

אז עכשיו להקריא?

אליעזר ראוכברגר:

כן, תגידי לנו את שם המתנגד מתנגדת, ומה ההתנגדות.

שרית כהן:

(לא ברור).

יוחנן וייצמן:

זה סוג של עונש כעת.

שרית כהן:

טוב, נתחיל עם התנגדות המינהל הקהילתי,

אליעזר ראובברגר:

כן, קדימה,

שרית כהן:

"פרסום הקלה לא כולל את כל הרחוב, רק כניסות בודדות, התב"ע מציעה תוספת של 126 יחידות דיור, והקלה",

אליעזר ראובברגר:

והקלה?

שרית כהן:

ההקלה מהווה הכפלה ביחס לקיים בעיר",

אליעזר ראובברגר:

מה? מה?

שרית כהן:

התב"ע, התב"ע,

אליעזר ראובברגר:

התב"ע לא הקלה,

שרית כהן:

לא,

אליעזר ראובברגר:

אוקי,

שרית כהן:

"בשכונת קריית מנחם, עיר גנים, מקודמות כ – 9000 יחידות דיור ע"פ נתוני מהנדס העיר, על כן כל תוספת מעבר למאושר תשפיע באופן ניכר ותעמיס על התשתיות והדרכים בשכונה. הקלות ותוספת

יחידות דיור משנות החלטות של הוועדה המחוזית בדומה לרחוב קולומביה 1 עד 5, אשר בפועל נוספו 15% יחידות דיור מעל המאושר, אשר מהווה פגיעה תכנונית בכל היבטיה, אישור ההקלה מביא להגדלת מספר התושבים בשכונה, שאין להם מענה ציבורי, ושירותים כגון, גני ילדים, בתי ספר שצ"פ גני משחקים מוסדות תרבות, ופנאי. הגדלת יחידות הדיור בפרויקטים שאושרו הופכת את (לא ברור) הפרויקט",

אליעזר ראובברגר:

הופכת?

שרית כהן:

"את עבודות הפרויקט ללא רלוונטיות, באופן שלא ניתן יהיה לממש את המענה הציבורי להתחדשות עירונית",

אליעזר ראובברגר:

זה כבר חוזר על עצמו.

שרית כהן:

"כמות יחידות הדיור שאושרה בתב"ע, אושרה על סמך תחשיב שמאי של הוועדה המחוזית, לפי תקן 21, תקן זה מחייב את היזם בכמות יחידות הדיור הינה נגזרת ישירה מתחשיב התקן, אישור התוספת הינה חריגה מתקן 21. ברחוב דהומיי, מקודמות תוכניות רחבות היקף כגון תוכנית קריית חינוך כוללת, שביל אופניים במסגרת תוכנית תת"ל פנמה, 6 עד 4 ודהומיי 2, או 6",

אדיר:

זה התנגדות של מי? של המינהל?

שרית כהן:

המינהל הקהילתי, "תב"ע של המינהל הקהילתי בדהומיי 7, וכל אלה גובלים בתוכנית המוצעת ויוצרים עומס על הרחוב, מבחינת חניות, הסדרי תנועה, וצפיפות", זאת התנגדות זה, עיקרי ההתנגדות של המינהל הקהילתי.

אליעזר ראובברגר:

יש עוד התנגדות אחת.

שרית כהן:

התנגדות נוספת של דיירת המתגוררת בחלקה 46,

אליעזר ראוכברגר:

מה שמה?

שרית כהן:

החלקה שצמודה, מה השם שלה? יכולים לעזור לי?

דליה אלפסי:

מזל, רגע, שנייה. יש את אדל גולד, ומזל גבאי.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

שרית כהן:

שנייה שנייה,

דליה אלפסי:

הנה יש פה את הנספחים,

אליעזר ראוכברגר:

מה ההתנגדות השנייה טוענת?

שרית כהן:

"חסימת אור ואוויר מצוקת החנייה, כיום תוספת מעבר למותר בתב"ע, תפגע באיכות החיים של התושבים ברחוב".

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, מי משיב? משיבה?

עו"ד שירה בירנבויס:

אני, רק אני אציג מי שנמצא איתי,

אליעזר ראוכברגר:

תציגי את עצמך.

עו"ד שירה בירנבויס:

עו"ד שירה בירנבויס,

דליה אלפסי:

לאה שניאור,

שרית כהן:

אוקי, המתנגדת היא לאה שניאור.

דליה אלפסי:

לאה שניאור.

שרית כהן:

מחלקה 46, הצמודה לבניין,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

עו"ד שירה בירנבוים:

נמצא איתי אדריכל,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, דרך אגב, יש לה, שרית, היא מתנגדת גם לנושא של העוגנים?

אריאל גולן:

זה שרון אבני?

שרית כהן:

גם לעוגנים, לא, לפרסום לפרסום,

אריאל גולן:

שהוא אומר - אני עו"ד שרון אבני נמצא,

עו"ד שירה בירנבוים:

שירה בירנבוים,

אליעזר ראוכברגר:

שירה בירנבוים,

עו"ד שירה בירנבוים:

ממשרד שרון אבני.

אליעזר ראוכברגר:

ממשרד שרון אבני, אבל היא שירה בירנבוים בזכות עצמה גם,

אריאל גולן:

לא, זה מה שאנחנו צריכים לשמוע.

אליעזר ראוכברגר:

אז זה בסדר.

עו"ד שירה בירנבוים:

אדריכל מטיאס ויסבאוס,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שירה בירנבוים:

נציג המבקשת החברה אריאל רחמים, והמהנדס עומר שולב מטעם החברה.

אליעזר ראוכברגר:

קדימה,

עו"ד שירה בירנבוים:

אוקי, אז אנחנו מבקשים סך הכול תוספת של 11 יחידות בהקלה, ללא תוספת שטחים, ללא תוספת של, קומות, ללא תוספת של, ללא שינוי בעצם בקווי הבניין, הקלה זה כמו שביקשנו היא נדרשת לצורך תכנון יותר נכון של הדירות. מדירות גדולות לדירות קצת יותר קטנות. עכשיו מה מפתיע פה? שהמינהל הקהילתי שלא נמצא פה היום, הגיש התנגדות לתב"ע, בהתנגדות שלו הוא מבקש תמהיל דירות מגוון, כדי לוודא שימור של אוכלוסייה מגוונת במתחם שלנו, תמהיל יחידות מגוון, עם אחוז גבוה של דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות, וזה בעצם מה שאנחנו מבקשים פה, להוסיף תוספת יחידות דיור,

יוחנן וייצמן:

כן, אבל הם ביקשו גם סטייה ניכרת על הגדלת מספר יחידות דיור.

עו"ד שירה בירנבויס:

בעניין הזה הקדמת, וגם הם בהתנגדות שלהם ביקשו להוסיף סטייה ניכרת ליחידות דיור, הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה לסטייה ניכרת ליחידות דיור, וקבעה בסעיף 14, שאני אגיש את זה להחלטה שלה, הוועדה בחנה את הבקשה להגדיר את מספר יחידות דיור בסטייה ניכרת, הוועדה דוחה את הטענה, הוועדה תציין כי התוכנית איננה כוללת הוראה סטייה ניכרת בעניין מספר יחידות דיור, וזו מאחר שהוועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות מסוימת, בנושא זה, בכפוף להפעלת שיקול דעת ע"י הוועדה המקומית בהליך המתאים, וזה בעצם,

יוחנן וייצמן:

מאיזה תאריך ההחלטה?

עו"ד שירה בירנבויס:

ההחלטה הזאת היא ממת? 14 לאוגוסט 23, התב"ע זה תב"ע חדשה וזה בעצם מה שאנחנו מבקשים, אנחנו סבורים שה - , הבקשה המינורית של תוספת יחידות דיור, אין לה שום השפעה, לא על התנועה, אנחנו כמובן יש לנו אישור חנייה, כל התוספת יחידות דיור הזאת יש לה ביטוי במאזן החנייה, אין שום סכנה לפרויקט, הוועדה המחוזית חוזרת בכל ההחלטות שלה על זה, ש - התוספת יחידות דיור היא מבוצעת באופן רציף, ובמעקב צמוד עם הוועדה המקומית, אז גם ההפניה של המינהל הקהילתי לכל מיני תוכניות שמקודמות, זה לא רלוונטי, כי הכול נעשה בהתאימה לא לעקרונות תוכנית האב לרובע יובלים גנים, הוועדה חוזרת על זה, המחוזית, שהיא מקיימת הליך מעקב שוטף לאחר קידום תוכניות בשכונות עליהם חלה תוכנית האב,

אליעזר ראוכברגר:

תתייחסי למה שהם דיברו על החריגה מתקן 21,

עו"ד שירה בירנבויס:

יפה, אז החריגה מתקן 21, אז קודם כל תקן 21 כידוע נבחן בשלב ההפקדה, משלב ההפקדה ועד היום עברנו לא מעט מהמורות בדרך ותמורות,

יואל שבת:

תמשיכי, תמשיכי שירה,

עו"ד שירה בירנבויס:

אוקי, אז אנחנו, כידוע התקן 21 מאז אנחנו במלחמה, מחסור של כוח אדם ופועלים, אספקת חומרים, גיוס מילואים, יש כאן השפעת מיתון, תשלומי השפעה, תשלומי פיצויים לרוכשים, יש כאן חוות דעת, אני רוצה להגיש, שלשמאי ש - , התוספת יחידות דיור הזאת, איך הוא כותב את זה? אין.

כי בעצם מאפשרת רווחיות סבירה, רווחיות סבירה, לאור סיבות הסיכונים, אנחנו הולכים, מאחר (לא ברור) תנאי השוק אפילו היום הם פחות טובים מאלו שהיו בשעתו, אני כן ארצה להדגיש את זה, כי התקן 21 הוא נבחן בשלב מוקדם, הוא לא כל כך הרלוונטי כבר היום, לכן אנחנו מבקשים את ה -

אליעזר ראובברגר:

כן,

יוחנן וייצמן:

בסדר.

עו"ד שירה בירננבוים:

אנחנו מבקשים את התוספת יחידות דיור הזאת, בעניין הזה. ולגבי הפרסום שגם הייתה כאן טענה, אז אני רק אגיד שהפרסום פה בוצע פעמיים, גם באוגוסט 24, וגם במרץ 25, נדרשנו לפרסם שוב לעניין העוגנים,

שרית כהן:

יידוע הציבור, לא פרסום,

עו"ד שירה בירננבוים:

יידוע הציבור,

שרית כהן:

על העוגנים,

עו"ד שירה בירננבוים:

נכון, יידוע ציבור, אם המינהל הקהילתי הצליח להגיש התנגדות, אז קל וחומר שכולם יכלו להגיש את ההתנגדות הזאת.

יוחנן וייצמן:

יש לו סטנדרט של התנגדויות.

אליעזר ראובברגר:

טוב,

יוחנן וייצמן:

הוא רק מילא את השם שלכם.

אליעזר ראוכברגר:

כרגיל.

עו"ד שירה בירנבוים:

אז כמובן נבקש לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר שבאמת אין לה שום השפעה, על השכונה ולא, לא נשכח שיש כאן הפרשה מבונה מאוד משמעותית לטובת העירייה,

אליעזר ראוכברגר:

זה הדבר נוסף שרציתי לשאול על ההתנגדות של הפרוגרמה, אולי זה שרית, את תגידי.

אריאל גולן:

מה הפרשה מבונה שמה היא?

אליעזר ראוכברגר:

לא, יש שם הפרשה מבונה של גני ילדים, ועוד,

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

ועוד גן ילדים, ועוד משהו מבני ציבור,

עו"ד שירה בירנבוים:

קהילתי נכון,

אריאל רחמים:

מרכז לגיל הרך,

דובר:

קהילתי,

אריאל רחמים:

מרכז לגיל הרך.

אליעזר ראוכברגר:

מרכז לגיל הרך, אוקי, אבל שיש מענה פרוגרמאטי גם לתוספת יחידות דיור הללו, זאת אומרת למרות שזה לא משנה לא בקומות, לא בשטחים, אבל יכול להיות שזה מביא (לא ברור) עוד 11 משפחות, האם יש מענה פרוגרמאטי, כי אנחנו פה בהיתר לא יכולים לתת תוספת מענה פרוגרמאטי, השאלה אם יש מענה, אם יש חוות דעת, של מדיניות תכנון, או,

שרית כהן:

לא, אנחנו לא ביקשנו חוות דעת,

אליעזר ראוכברגר:

אגף תכנון שיש פה בעצם מענה פרוגרמאטי, גם עם תוספת יחידות דיור הללו,

יואל שבת:

מה גודל היחידות דיור שהוספתם? בוא נגיד ככה.

עו"ד שירה בירנבוים:

מה? מה?

יואל שבת:

מה הגודל יחידות הדיור?

יוחנן וייצמן:

הוא צמצם את הגודל,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אבל אז הוא הפחית במקום אחר.

עמנואל זלטס:

בדיוק,

יואל שבת:

אני רוצה להבין כאילו אם זה מדובר במשפחות מרובות, זאת אומרת אם זה משהו כאילו, אותם יחידות דיור,

עמנואל זלטס:

הגנים,

יואל שבת:

הם אתה יודע, כאילו,

אליעזר ראובברגר:

במקום 120 הוא עשה 100, ופה הוא עשה דירות אחרות.

אריאל רחמים:

אפשר עוד מספר דירות של שני חדרים, 2.5 חדרים, שבאים יושבים, או זוג מאוד מבוגרים, או דווקא זוג סטודנטים, זה הדבר היחיד שעושה, וזה מטייב את התכנון, כי אז גם דירה של 130 מטר חמישה חדרים, חוזרת להיות דירה של 123 מטר,

יואל שבת:

איך עושים התוספת של אותם יחידות דיור?

מטיאס ויסבאום:

כן, כן, דירות קטנות,

עו"ד שירה בירנבוים:

דירות קטנות,

מטיאס ויסבאום:

דירות קטנות, חלקם,

אליעזר ראובברגר:

רק יחידות קטנות?

אריאל רחמים:

בדירות גדולות מה עוד? הופכות להיות טיפה,

אליעזר ראובברגר:

אני יודע, אמרתי דירה של 120 הופכת להיות דירה של 100, או 105,

שרית כהן:

כן, בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

והם עושים דירות של כמה? 50? מה?

שרית כהן:

אני מראה, אני מראה,

אריאל גולן:

אז אמרו לנו שגם (לא ברור), זה לא משפיע אוטומטית.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא 50,70 ו –

יוחנן וייצמן:

54,

אריאל גולן:

זה שתי מבנים, היה כאן 50 ומשהו וזה,

אליעזר ראוכברגר:

54,

יוחנן וייצמן:

54 סך הכול,

אליעזר ראוכברגר:

סך הכול,

אריאל גולן:

זה לא משפיע בכלל,

מטיאס ויסבאום:

אני בינתיים עד שהיא תשים, אני אסביר, שהקומה טיפוסית,

אליעזר ראוכברגר:

בהקדמה שהם היו,

מטיאס ויסבאום:

יש לך 6 דירות,

יוחנן וייצמן:

כן,

מטיאס ויסבאום:

6, הארבעה פינתיים, (לא ברור) נניח 120 מטר, 100 מטר, דירות גדולות, דירות למשפחה, ובאמצע יש דירות כלואות, שאחד מהם זה תמיד 45 מטר, או 50 מטר, השנייה היא 67 מטר, עד 70 מטר, הן דירות קטנות הן דירות ש - , שגר משפחה, אולי במקרה הטוב עם ילד אחד.

אליעזר ראוכברגר:

זה אירוע אחר. טוב.

יוחנן וייצמן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מה אתה אומר?

יואל שבת:

אני לא חושב שב - ,

יוחנן וייצמן:

כן,

מטיאס ויסבאום:

כשהיא תשים את התוכנית, אני אגיד את זה שוב,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, עוד משהו? שרית, יש לך עוד משהו לשאול?

יוחנן וייצמן:

כן, לי היה משהו אחד לשאול, אתה אדריכל יותר, בזמנו בתב"ע, אנחנו ביקשנו שיהיה גם מרפסות בלתי מקורות,

אליעזר ראובברגר:

למה רק האדריכל? גם היזם,

יוחנן וייצמן:

יזם, בתב"ע אנחנו אפשרנו, הכנסנו סעיף שיוכלו לעשות מרפסות בלי מקורות, כמה כאלה יש פה?

מטיאס ויסבאום:

כמה כאלה יש, אני אין לי את המספר במדויק, אני יכול,

אליעזר ראובברגר:

הוא שואל כמה אחוז מרפסות סוכה יש בפרויקט?

מטיאס ויסבאום:

אני לא יודע להגיד את ה –

יוחנן וייצמן:

מתוך ה - , יש שמה כמה? 161 דירות?

מטיאס ויסבאום:

אני לא יודע להגיד את האחוז, אבל ישבנו אצלך, בפגישה אצלך נתנו מספר של, אני לא זוכר אותו, אני כן יכול, אני יכול להסתכל בתוכנית ולספור, מישהו זוכר את המספר המדויק?

אריאל רחמים:

לא, אבל,

אליעזר ראובברגר:

לא, כן, אני לא צריך לזה, תגיד לי, יש לי 30%, 35%, 40%,

אריאל רחמים:

של 25% בערך,

מטיאס ויסבאום:

כן, משהו כזה, אני,

אריאל רחמים:

אנחנו בדיוק בשביל זה היינו בפגישה, ואנחנו הולכים רק את התכנוני הבא, ואז שמה אנחנו נטיב הרבה, אנחנו נגיע למספרים הרבה יותר גדולים באחוזים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

יוחנן וייצמן:

הולכים לעשות תב"ע לקווי בניין?

אריאל רחמים:

כן, ישבנו וכבר דיברנו על זה,

מטיאס ויסבאום:

להגדיל את ה - ,

אריאל רחמים:

אני גם אסביר גם למה,

מטיאס ויסבאום:

למשל, פה לא כל הקומות עם אותו דבר, בקומה הזאת יש שתי דירות פינתיות, ויש כאן שתי דירות שהן בערך 65,70 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

הכלואות,

מטיאס ויסבאום:

כלואות, כן, בקומות אחרות, יש דווקא החלוקה הזאת, הנה פה למשל,

שרית כהן:

זה,

מטיאס ויסבאום:

הנה הדירה הזאת, פה יש, יש חצי מהקומות הם כאלה שיש פה דירה קטנה מאוד, ופה יש את הדירות, את הדירה עם דיור, זאת אומרת דירה (לא ברור) של 6 דירות, אחד של 42 מטר, המינימום של המינימום שניתן לעשות מבחינת חוק המכר, ועוד דירה,

אריאל רחמים:

הנה,

מטיאס ויסבאום:

גם פה דירה קטנה, של 2.5 חדרים, יש מגוון, יש מגוון, וזה מטרת ההקלה שנוכל לתת את המגוון הזה, ולכן בדירות האלה, באמת לא תמיד דירות שמעמיסות על הגן ילדים, או מעמיסות על ה - , על המבנה ציבור,

יואל שבת:

טוב.

אריאל רחמים:

אני רוצה כמה משפטים,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אריאל רחמים:

רק להוסיף על דברים שכבר דיברנו, לדעתי,

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול,

אריאל רחמים:

שמי אריאל רחמים, היזם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אריאל רחמים:

הדבר הראשון שאני רוצה להגיד, הוא מבחינתי החשוב, (לא ברור) דיברנו, זה נושא של מצוינות תכנונית, אנחנו בחודשים האחרונים כבר ברמה של תכנון, בשלבים של תכנון מפורט, וקיבלנו פה החלטות לשפר פה את עיצוב הבניין הזה, עם עלויות של כ - 3 מיליון שקל, ומתוך ידיעה שאנחנו בתוך, בתוך שכונה שמתפתחת, עם הרבה הרבה פרויקטים, ואנחנו כדרכנו בקודש רוצים שהפרויקטים שלנו יהיו מובלים כמו שהם היו עד היום, זה ניכר בפרויקטים שעשינו, וזה יהיה גם בפרויקטים שנעשה, כדוגמא דהומיי 8, אז זה הדבר הראשון, שאנחנו מקפידים עליו, ועושים אותו

כבר ממש היום בתכנון המפורט. הדבר השני, זה נושא של תקן 21, צריך להבין שהיום בשנת תחילת 25, המצב שונה, כמעט כמעט, לא ב – 180 מעלות, אבל שונה באופן ניכר, ממה שהכרנו בטרם המלחמה, עלויות הבנייה והריביות והכול,

אליעזר ראובברגר:

זה יש בחוות הדעת של השמאי.

אריאל רחמים:

זה שמה זה בתמצית.

אליעזר ראובברגר:

הם ענו.

אריאל רחמים:

אבל תקן 21 לא שיקף גם כשהוא נעשה,

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור),

אריאל רחמים:

אבל בוודאי שאחרי שנה וחצי שכזה, או שכאלה, ולכן כבר היום הוועדה המחוזית, כבר היום ממש לפני שבועיים, לפני חודש החליטה על המגרש השכן שלנו בדהומי 6, לתת לא פחות מ – 42 קומות, 42 קומות, עם אחוזי בנייה באחוזים ביחס למגרש, לעין ערוך יותר משלנו, ובשכל הם עושים, כי אחרת אין פרויקט, אין היתכנות לכאלה פרויקט, אבל אנחנו עם תב"ע שאושרה כבר לפני כשנה, או לא משנה מה, לא זוכר שנה וחצי,

דובר:

שנה וחצי,

אריאל רחמים:

ולכן אנחנו צריכים להתמודד עם המציאות, אז אנחנו לא קוברים את הפרויקט, לכן כבר מדברים על האקט הבא, שבו אנחנו נרצה להוסיף, להוסיף קומות בלי זכויות, יש לנו זכויות, יש לנו שטחים, אבל נרצה פשוט שתהיה לנו יותר דירות לטייב שוב את התכנון, זה הכרחי, כמובן,

אליעזר ראובברגר:

יש לך סטייה ניכרת על הקומות?

אריאל רחמים:

יש לנו מרפסות סוכה, בבקשה?

אליעזר ראובברגר:

יש לך סטייה ניכרת על הקומות?

יואל שבת:

כן,

יוחנן וייצמן:

בכל מקרה.

אריאל רחמים:

אנחנו לא נבקש להוסיף זכויות, לא נבקש,

אליעזר ראובברגר:

לא, לא, קומות, שאלתי על הקומות,

שרית כהן:

כן, בתב"ע,

מטיאס ויסבאוס:

בתב"ע יש לנו סטייה ניכרת על קומות,

אריאל רחמים:

על קומות,

מטיאס ויסבאוס:

כן,

אריאל רחמים:

יש לנו על קומות, אנחנו נבקש תב"ע נקודתית,

שרית כהן:

זכויות, כי דיברנו על זה אתמול,

אריאל רחמים:

רגע, שנייה נדבר רגע גם על הממ"דים, אבל זה כמובן זה ייתן לנו עוד פעם את האפשרות לטייב את הדירות לתמהיל יותר מגוון עם מרפסות סוכה, וכולה, וכולה. הדבר האחרון שאני רוצה לומר שממש לפני שלושה חודשים, חתמנו עם הדייר האחרון שהוא עוד היה נקרא לו רבע סרבן, למאה אחוז חתימות, וממש שלשום, סיימנו הליך משפטי עם פולש בקרקע, יואל, אתה, ערבנו אותך גם בזה עם אבי שמואל, שלשום, סיימנו איתו הליך משפטי, הסכמנו לתת לו סכום ניכר של כמעט 200 אלף שקל, כדי שהוא יוכל להתחיל את חייו, והוא התחייב בפני בית משפט לפנות ביחד עם הדיירים, ולכן מבחינתנו כמו שאמרתי, יצאנו לתכנון מפורט לפני שלושה, ארבעה אנחנו, ככל ואפשר לקבל פה את הסיוע שאנחנו מורגלים לקבל מכם, אנחנו נשאף אולי אפילו לפני חגי תשרי להרוס את הבניין, אם לא, אז מיד אחריהם, אנחנו מכינים את עצמנו להריסה, יש לנו פה עוד הליך של הסדרי תנועה על דרך שאנחנו מסיטים,

שרית כהן:

כן,

אריאל רחמים:

אנחנו בקיצו, אנחנו עם הטרקטורים כבר בשער הגיא.

אליעזר ראובברגר:

תודה רבה.

שרית כהן:

אני הייתי רוצה רק,

אליעזר ראובברגר:

כן,

שרית כהן:

בכל זאת לדבר על,

יואל שבת:

יש פה סוגיה של השטחים, כן,

שרית כהן:

על העניין של הזכויות המותנות, אתם יודעים כמו שכתוב בהוראות התוכנית, הם לא יכולים לקבל את הזכויות המותנות, אם אתם לא נושים את כל הזכויות המוקנות, והייתה לנו איזה שהיא בעיה שאנחנו מבינים חלק מהפתרון שלה, זה ה - , זה הסכום של הממ"דים, 1958, ומה שנותר להבנתנו זה 1300 כמעט,

מטיאס ויסבאום:

זה לא החשבון שאני עשיתי, אין לי פה את המספרים אני צריך לבדוק את עצמי,

שרית כהן:

אז אנחנו נצטרך,

מטיאס ויסבאום:

עשיתי את החשבון הזה הלוך וחזור, הלוך וחזור.

שרית כהן:

את הממ"דים תצטרכו לחשב,

מטיאס ויסבאום:

כמובן שאחרי החלטה אנחנו נתאם את זה, ו - , וכמובן שלא ננצל לא מטר יותר, לא מטר פחות. ו - ,

אריאל גולן:

עוד שאלה קטנה, אפשר שאלה?

שרית כהן:

שזה,

אריאל גולן:

יש עוד דיוריות חוץ ממה שעכשיו עשית?

מטיאס ויסבאום:

כן, יש דיוריות, יש משהו כמו 11 דיוריות, 12, בחצי מהקומות יש דיוריות, כן, לפי ההנחיות,

אריאל גולן:

מאה אחוז, זאת אומרת הדירות הם יותר ממה שאנחנו יודעים היום.

מטיאס ויסבאום:

יש דירות, יש את הדיוריות, ואלה לא הדירות הקטנות שדיברתי עליהם,

אריאל גולן:

כן, כן,

עו"ד שירה בירנבוים:

הם חלק מהדירה,

מטיאס ויסבאום:

יש דירות קטנות, שדיברתי עליהם של 42 מטר, כן,

אריאל גולן:

אוקי, דיורית 42 לצורך העניין,

מטיאס ויסבאום:

לא, הדיוריות, הם לפי הקיים 25 עד 50,

אריאל גולן:

אבל כמה מטר מרובע?

עמנואל זלטס:

התקנות של המדינה 25, 50,

אריאל גולן:

גם בתב"ע, יש להם גם בתב"ע 10%,

מטיאס ויסבאום:

היום בכל תב"ע,

אריאל גולן:

13 דיוריות, 10%,

מטיאס ויסבאום:

כאילו מעתיקים את הסעיף הזה של התקנות, לכל תב"ע ותב"ע,

אריאל גולן:

לא, זה גם 12,

מטיאס ויסבאום:

ועם השנים, המספרים טיפה השתנו, פה לדעתי כתוב 25 עד 50, אז יש פה את הדיוריות, משהו כמו 12 דיוריות, אל תתפסו אותי במספר, אם זה 10 או 11, דיוריות לחצי מהקומות בערך, שהם מתחברות לדירה של כן 100 מטר, אז זאת אומרת יוצא כך של כ – 130 מטר, או 135 מטר, בנוסף יש את הדירות קטנות האלה, הנפרדות, כן כוללות ממ"ד כבר, זה משהו אחר, דיורית זה חלק מהדירה ע"פ החוק.

אריאל גולן:

טוב,

שרית כהן:

כמה דיוריות יש לכם?

אריאל גולן:

אותם דירות,

מטיאס ויסבאום:

בין 12 ל – 12, לא זוכר,

אריאל גולן:

מוצע מה שרשום. 54 דירות זה בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יואל שבת:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. אנחנו ניכנס לדיון פנימי,

אריאל רחמים:

תודה רבה, תודה על הקשב.

מטיאס ויסבאום:

תודה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

מטיאס ויסבאום:

להתראות, ביי,

יואל שבת:

ביי, להתראות.

שרית כהן:

אנחנו לא יכולים זה, עד שאתה לא הולך,

אריאל רחמים:

טוב, אני אשלח לך,

דליה אלפסי:

תשלח לי,

אריאל רחמים:

אני אשלח לך.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, בואו, בואו נתייחס קודם כל להתנגדויות. בואו קודם כל מדובר פה בסך הכול ב – 11 יחידות דיור, זה לא דרמטי, למה שהם אומרים שקריית מנחם יש תוספת של אלפי יחידות דיור, עם כל הכבוד אלפי יחידות דיור, 11 יחידות דיור נבלעות בתוכו, ממש איך אומרים? כמעט ללא הרגשה, לא שמרגישים אותם. דבר שני, אין פה תוספת שטחים, אין פה תוספת קומות, זה הכול בתוך השטחים המוצעים והמאושרים בתב"ע, לכן אני לא רואה בזה, דרמה שמוסיפים 11 יחידות דיור, היה טענה לגבי מצוקת חניות, הבנו מהיזמים ש - , יש פתרון גם לדירות האלו, בתוך מאזן החניות המוצע, והמאושר. לגבי חריגה מתקן 21, שני דברים, א', תקן 21 גם מתייחס לשטחים, ברגע שהשטחים לא משתנים, אז זה אותם שטחים, אז אותו, אותו דבר. ב', יש לנו פה בפנינו את חוות הדעת של השמאי ירון מלול שהם הגישו לנו, התב"ע הזאת אושרה לפני כשנה וחצי ב – 2023, מאז פרצה חרבות ברזל שהשפיע רבות על כל הנושא של העלויות במשק, אם זה על חומרים, אם זה על כוח אדם, על כל העלויות האלה, כך שיש העלאה, עלייה בכל התשומות הבנייה, גם יש לזה השפעה

על קצב המכירות, ולכן השפעה על שווי הפרויקט. לכן אין פה סטייה דרמטית, או משהו מאוד מאוד קיצוני מתקן 21, זה אולי קצת מאזן להם את הרווחיות, שהם יוכלו באמת להיות עם הראש על הקרקע, ולהרוויח, לכן אני חושב שגם החרیגה מתקן 21 הטענה, על החריגה מתקן 21, היא לא, א', אין כאן טענה שהוכחה,

יוחנן וייצמן:

שמאית.

אליעזר ראובברגר:

שמאית, ומקצועית, ו – ב', כמו שאמרנו, העליות, העלייה של תשואות הבנייה וכל זה, מה שנקרא במלחמה, זה קצת מאזן את זה,

יוחנן וייצמן:

עוד דבר, גם זה לא לאשר המקום לדון בזה, אנחנו לא בודקים תקן 21 בשלב ההיתר,

אליעזר ראובברגר:

כן, בסדר, אבל בגלל שהגישו עכשיו, התנגדות צריך להתייחס לזה, זהו. לגבי הנושא של הפרוגראמה, אין פה, ה – 11 יחידות דיור האלה לא משפיעות באופן משמעותי על הפרוגראמה, זה יחידות דיור קטנות שיהיו, והם יקטינו את הדיור, את היחידות הגדולות, שבעצם יאפשר לו יותר מבחינת המכירות, יקל עליו יותר במכירות, כי ככל שהדירות הם יותר מתאימות, למשפחות של קריית מנחם, של דירות גדולות מאוד, לא מתאימות למגורים שם, לציבור שנמצא שם, לשכונה, לאופי של השכונה, לכן זה יוצר איזון בגודלי הדירות, אין סטייה ניכרת בתב"ע מבחינת מספר יחידות הדיור, כך שזה מתאפשר. זו, נדמה לי שהקפנו את כל הדברים, לגבי הנושא של העוגנים, אין התנגדות על הנושא של העוגנים,

שרית כהן:

לא משנה,

אליעזר ראובברגר:

כל הנושא של חסימת אור, אוויר, שמש, זה הכול כבר, תואם תב"ע, זה היה צריך להתנגד בתב"ע,

יוחנן וייצמן:

הוא לא משנה נפחים,

אליעזר ראובברגר:

זה לא, כן, זה גם לא רלוונטי לעכשיו, זה קשור הכול לתב"ע, זה תב"ע מאושרת, תב"ע בתוקף, ולכן אני מציע לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה, אם זה מקובל על כל החברים, אז, בסדר גמור. את רוצה להוסיף משהו? שרית, לגבי הנושא שדיברת על ה - , זכויות מותנות?

שרית כהן:

כן, אנחנו נבקש להסדיר את ה - , את השטחים בבקשה ולנצל ראשית את כל הזכויות המוקנות מכוח התוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז,

שרית כהן:

ורק לאחר מכן,

אליעזר ראוכברגר:

בהתאם למה שקובעת התב"ע.

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, יואל, אתה רוצה עוד להוסיף משהו?

יואל שבת:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

אין צורך, אילנית?

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אוקי, פה אחד, חברים?

ישראל קלרמן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מקובל על כולם?

ישראל קלרמן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אז אנחנו דוחים את ההתנגדות, מאשרים את הבקשה.

סיום הדיון