

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2024/13	באולם הנהלה 2, בשעה 9:30
13/11/2024 – יב בחשון תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	
אלדד ישעיהו	רבינוביץ	חבר הנהלה	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
חיים	כהן	חבר מועצה	הגיע בתכנית 3
יהודה	פרוידנגר	חבר הנהלה	הגיע בתכנית 4
חיים	אפשטיין	חבר הנהלה	הגיע בתכנית 5
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 5

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
יואל	אבן	מהנדס העיר
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
גבריאל	אבזבקיב	סגנית ממונה על מידע ומיפוי
אסף	שגיא	נציג משרד איכות הסביבה
ניר	מרגלית	ממונה על מחלקת איכות הסביבה
נפתלי	לוי	עוזר מקצועי ליו"ר הוועדה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הוועדה

אמי ארבל מציג את הרקע לדיון ומזמין את הצדדים להיכנס לדיון

עו"ד שומר בשם יריב סיקרון ומיכאל חבקין,
בשם יניב סיקרון – חלקה היחידה שיש לה היתר בניה שמומש, הושקעו שם כספים רבים וניתן שימוש חורג.
בוצעו שם עבודות לסלילה, נבנתה גדר, הבניין משמש כשימוש מסחרי.
יש כאן חזית רחבה לרחוב, לרוב החלקות אין.
כל הדברים האלה, לא הוכרו בשומה ולכן התמורה שמוצעת לא משקפת את המצב הנכנס.
לכאורה, בבניין שמתוכנן להיות ממוקם, ממתוכננת חניה תת קרקעית שהיא מעבר לצרכים של אותו תקן ויפגע בהם.
התכנית מוגשת כביכול בשם העירייה, אבל למעשה מקודמת על ידי יזם פרטי, רוב הרווח הוא שלהם וזה גם מונע מאיתנו להתקדם, אנחנו לא יכולים לעשות שום תכנית בלי מעורבות של היזם.

אליעזר ראובברגר – ניסיתם להידבר איתם?

ירין סיקרון ביקשנו להוציא את החלקה שלנו מהתכנית והם לא הסכימו.

עו"ד שומר – הפרשות יותר מהמקובל. העירייה לא צריכה לקבל עוד זכויות.
לגבי מיכאל חבקין, סבא שלו רכש את המגרש בשנות ה-20, כאשר לא היה שם כלום, היה וואדי.
הוא חלוץ שהתיישב שם, ויזם להקמת שכונה, במו ידיו הגיע לשטח הזה, לא הרבה אנשים רצו לבוא לשם, בגלל הצמידות לכפר הערבי.
את כל התשתיות, הוא בנה שם על חשבונו ובמו ידיו, 6 דורות שגרים שם.
ולכן לקבל זכויות כמו אחד שיש לו חצי שדה, זה לא מקובל.
החלקה שלו היא לא שמורת טבע, ולכן אי אפשר להתייחס אליה כך.
החלטת בג"ץ שמספרה 34 – גם מחליטה שאינו שמורת טבע, השמורה היא שבאה לעותר, ולא להיפך ואי אפשר להתייחס אליה כך. ניתן היה לראות את הבניין בתשריטים ובנספחים ישנים.
צרפנו חוות דעת שניתחה את התצא, נספח ה', אנחנו מבקשים להכיר את מלוא השטחים שהוצגו על ידי התצא
צוו הריסה ניתן לבקש לבניה חדשה, שיפוץ של הקומה השניה והגג, יש מכתב מהעירייה 84 שמבקשים שיתקן את זה,
ולכן לא מדובר בתוספת חדשה. ב-2009 ביקש לקדם תכנית במקום, נאמר לו מהעירייה שניתן הוא צריך להגיש עם כולם
הוא גייס 10 דונם, וא קיבל הודעה שלא ניתן לקדם תכנית בכלל ללא איחוד וחלוקה. ב-2013 אחרי שהשקיע כספים
ואנשי מקצוע מאחר ומדובר ביוזמה פרטית הכל ירד לטמיון.

אמי ארבל – מה שהשתנה בינתיים, שהועדה מחזיזה החליטה שהיא רוצה לקדם תכנית המתחם.

עו"ד שומר – לגבי תמורת הבניה- הוא יצטרך לחכות שנים רבות עד שיקבל את התמורה, וגם בשלב הבניה לאן הוא יעבור? איש מבוגר.

יריב סיקרון – אני לא נגד רעיון וקידום התכנית, אני חושב שנפלו בטבלאות האלה, פגמים, אני אשמח לקדם את התכנית.

חנינה פרץ – אנחנו יוצאים מקופחים, לוקחים 400 מטר ונותנים לנו 100 מטר, ולא נותנים לנו שום כניסה ויציאה למגרשים האלה. לא הגשנו 197 ולכן לא קיבלנו פיצוי.
הקו הכחול זז, מראה על המפה.
אנחנו מבקשים לצאת מהתכנית במידה ואי אפשר שיכללו את כל השטחים שלנו.

גלעד המאירי בשם גדעון בן יוסף
טיעון לא נכון של הקצאה- קרקעות המתחם הזה מסומנות לתכנון עתידי לתכנית 2000, ערכי השוק מבחינה כלכלית אין לו הבדל בין דרך לשמורת טבע, לא צריך להיות הבדל. כל המקדמים שצפ דרך שמורה - אחד.
כל היעודים מיועדים להפקעה, ולכן צריכים להיות אותו מקדם.

אורי בר שישת

לגבי חבקין – מראה על המצגת, השומא שהתבססה בשלב התכנית המאושרת על מדידה משנת 1951 וכללה כ- 40 מ"ר
עודכנה בהתאם לחוות הדעת של שמאי מטעם המתנגד שהתבססה על תצ"א מטעמו ונמצאה תואמת את הממצאים,
ומבוססת על 106 מ"ר. כל יתר השטח נכלל בצו הריסה בשל עבירת בניה.

חזקיה העצני שמאי התכנית – מראה על גבי המסמך – הוא מסתכל על היעוד הדומיננטי שמורת טבע – הדרך הרומאית
אמורה לשרת רק את השצפ.

יש 3 טיפוסים של בניינים – לפיהם מדדנו, נתנו את הכי גבוה.

לגבי חנינה פרץ – במסגרת טענת המתנגד לא הוצג כל ניתוח שמאי המתייחס לתחשיב שווי למ"ר. גבולות המתחם לאיחוד וחלוקה נקבעו ע"י הועדה המחוזית אשר קבעה את גבולות המתחם לאיחוד וחלוקה. על בסיס החלטת הועדה והתכנית שאושרה נערכו הטבלאות. יתרת החלקות, הן חלק מתכנית מאושרת של הכביש שממערב לתכנית.

יואל ימין – הגשנו תכנית על פי מדיניות העירייה, יש כאן שמאית של העירייה שלווייתה את התכנית.

גלעד המהירי – לא הגיבו לטענה שלנו לגבי שמורת טבע, דרך, שצפ – יש ביניהם הבדלים ולא קיבלנו תשובה למה.

הלגיטימציה – לתת לשטחים שמיועדים להפקעה, אם קיים שטח בייעוד ציבורי והולך להשתלב בתכנית עתידית, לא אמור להיכלל באיחוד וחלוקה. הן תורמות לתכנית, אבל הם לא צריכות להיות באיחוד וחלוקה, רק בהליך הפקעה.

עו"ד שומר – יריב סיקרון – לא תלויים בגשר במתחם 40, איך אפשר לבנות שעוד כמה שנים יודעים שהולכים לבנות גשר.

לגבי חבקיין – חוות דעת יזרעלי לא יכולה לקבוע כמה השטח בנוי בפועל, אנחנו לקחנו חו"ת תצ"א, מה שתוספת היה מעל אני לא מבקש לקבל. אנחנו מבקשים לקבל מה שהיסטורי, לא מה שהיה קיים מעל. לגבי הועדה המחוזית, מציג החלטה של הועדה – שיהיה רק איחוד וחלוקה, אבל מכוח החוק. מר חבקיין לא אמור להיפגע מהתכנית הזאת, אני צריך לצאת כמו שאני נכנסתי.

דיון פנימי

קרן ג'רסי – יש לנו תכנית שקבעה את גבול איחוד וחלוקה, לא ניתן לשנות אותה כי היא נקבעה בדיון הקודם.

אלדד רבינוביץ – למה איך אפשר? אין לנו סמכות?

קרן ג'רסי – אנחנו לא יכולים לשנות את התחום שלה.

במסגרת הכנת התכניות, עשינו בקרה וליווינו אותה, ואשרנו את טבלאות האיזון, העירייה זכאית לקבל זכויות כמו כל יתר הבעלים.

לינוי כהן בדיחי

יש חוות משפטיות שעונה על הטענות, הטענה שלהם שאין הצדקה לתת לנו זכויות במגרשים פרטיים וסחירים. זה בדיוק מתחבר למה שקרן אמרה שמגיע לנו מפני שאנחנו בעלים של הקרקעות האלה. אנחנו קנינו את השטחים מאנשים פרטיים. אז האנשים הפרטיים האלה היו נכנסים לסל התמורה.

קרן ג'רסי – מדובר בקרקע מאוד ייחודית של שמורת טבע, והיא בעלת אופי תכנון גם בעקרונות האלו, הגישה המקובלת זה לקבוע מקדמים, הייעוד המרכזי הוא שמורת טבע זה הבסיס לכל העבודה, הדרכים שהם בתוך התחום, אלא אזור עתידי, שמשרתת את שמורת הטבע. לגבי חבקיין – נכס של משפחה בשנות ה-20, התייעצתי עם הלשכה המשפטית, מה שהם אומרים שימושים שיותר בתכנית, יוכלו להשתמש כל עוד לא מתחלף הבעלים. ערך מחוברים גבוה.

לגבי ערך הקרקע שלו, לא ניתן לתת לו כמו שמורת טבע, אלא שימוש כמגורים, על הקרקע שהוא תורם היא לשמורת טבע.

לגבי יריב סיקרון – במסגרת 197, הועדה המחוזית החליטה שבפרק זמן של שנים קרובות ניתן לבחון את זה, מה שהתנהל לא תואם את המציאות.

מושות – מדובר בתכנית שמייצרת, בניה רוויה המגרשים הוגדרו בתכנית הקודמת לא היה אפשר לעשות פה מגרש נפרד. התכנית מטיבה איתם, לא יכול לעשות משהו אחר חוץ מלגור שם, מאחר והיעוד הוא שמורת טבע.

אליעזר ראובברגר – על כך ממליץ לקבל את המלצת האגף כפי שהיא

חברי הועדה בעד, למעט יוסי חביליו שנמנע

אלדד רבינוביץ – אין לי מומחיות בשמאות אבל לדעתי היה ניתן היה לדון אחרת בסוגיה המשפטית הזו.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 2 תיק 1126135

אמי ארבל
בהסכמת הצדדים התכנית ירדה מסדר היום

תכנית מספר 3 תיק 1235803

אמי ארבל מציג את הרקע לדיון ומזמין את הצדדים להיכנס לדיון

עו"ד יוסף מהגר לא הגיע.

אמי מקריא את ההתנגדות שלו.

חלק מההתנגדות שלו מדברת על העובדה, שלא ניתן להגיש תכנית ללא הסכמת כלל בעלי יח"ד בבניין.

דבורה חמד- בקומת המחסנים – מבקשת חלוקה שוויונית למחסנים.

יקטינו חלק מהמגורים לטובת המחסנים, יש היום חלל ומחסנים.

בקומה 1 בקומת כניסה, החצר סופחה לדירה אחת, רוצים שיהיה חצר לטובת כל הבניין, וגם שטח הכניסה לבניין

לגבי הממדים, כרגע הממדים לוקחים מחלק מהסלון שלי והמטבח.

מציעה שממדים יצא מהשטח שירות.

אמי ארבל – לגבי הממד - חדר בתוך חדר ויותר קטן.

דבורה חמד – הם בונים מעל לא יהיה מרפסת.

מדרכי צבי ארמן – מסיר את ההתנגדות שלי

אברהם ורות בן שושן –בקומת מרתף אנחנו בהליך היתר, למחסן והוא לא מופיע כשטח עיקרי בתבוע.

שני קוליץ מטעם המגיש – עונה למתנגד מהגר - יש לנו אחוז חתימות נדרש, על מנת להגיש תכנית.

מראה על המפה. מקטינים את המגורים, על מנת לקבל 8% משטח הדירה למחסנים.

הדירה של הגג בגלל שקיבלה הרחבה על הגג, קיבלה פחות 8% למחסן.

החלטת הועדה להכניס ממדים לכל הדירות בתאום עם הועדה לגבי המיקום.

לגבי בן שושן – השטח יכנס כשטח עיקרי.

טליה ניימן – בבניין שמולנו הם הציעו את הקו של הבניה עד הגדר. גם אני רוצה להרחיב את הדירה שלי עד הקו של

הגדר. מראה על המפה.

אמי ארבל – במידה ונאשר זאת מצריך פרסום על פי סעיף 106 ב

יניב – דייר שמגיש את התבוע – אני לא מוכן שהתכנית תתעכב עוד.

דיון פנימי

אמי ארבל – לגבי השינוי שהוצע בדיון לגבי הקטנה של יח"ד המוצעת בקומה זו על מנת לקבל שינוי עבור תוספת

מחסנים, אנחנו מקבלים.

הוצגה הצעה ששומרת על הכניסה לבניין ומאפשרת חצר מעבר לכך וזה גם כן מקובל.

לגבי מרפסות – מקבלים את ההתנגדות לעניין מרפסות סוכה בקומה ב' יבוטלו, מאחר והם מקבלים מרפסת גג גדולה

יותר.

מקבלים גם את ההתנגדות של דירה 3, לביטול סגירת המרפסת המוצעת לדירתה, הסגירה תבוטל וגם הבינוי שמעליה.

לגבי תוספת על הקו 0 זה שינוי משמעותי לכולם וגם מצריך 106 ב- לא נותן הרבה בינוי, ויעכב את בעלי התכנית.

ישראל קלרמן – אם זה לא נותן הרבה, וגם מעכב אותם מסכים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 4 תיק 1070911

אמי ארבל מציג את הרקע לדיון ומזמין את האדריכל להצטרף לדיון

נחום רוזנברג יזם התכנית
התכנית הגדולה שלנו, מדברת איך משלבים שימושים שונים בתוך המגדל, איך פותחים אותם, איך עושים אותם ואיך פורסים את הרחוב שנמצא בתוך הבניין, אנחנו יודעים שאחרי עידן הקורונה בן אדם נמצא יותר בבית, עובד מהבית. יש לנו פה את כל השימושים עבור התושבים, בריכה, אולם ספורט, ספרייה. יש פתרון של עיר, בנאדם יכול להישאר בבניין ולקבל את כל השירותים, להכיר את השכנים שלו, לפגוש אותם. אני השקעתי בפרויקט הזה משנת 2016 מראה טבלאות – היטל השבחה משפיע על הפרויקט, לא היה אף פעם דבר כזה בעיר, יש כאן הרבה חנויות משנות ה-70 העניין הזה של היטל השבחה מתחיל בעצימות מאוד גבוהה ומשפיע על הפרויקט בכל, זה פרויקט התחדשות פר אקסלנס, שלא היה כזה במרכז העיר. מפנים -200 יח"ד קיימות. יש שם חנויות משנות ה-70, זה מאוד מורכב ולא פשוט. יש לנו מעל 85 הסכמות, יש בנינים מעל 90% הסכמה.

ליאור לובנגר אדריכל נוף מציג על גבי המצגת מבחינת המתחם לב הפועם של העיר יש פוטנציאל מיוחד שניתן להאיר אותם. 4 מתחמים לשימור - שביכולתם להעשיר ולהחיות את המרחב הציבורי. רוצים שיהיה מתחם ספורט לילדים שמגיעים מבית ספר מבחינת השטחים הפרויקט מחזיר שני דונמים של שטחים ציבורים כל הירוק באמצע, עובר לעיריית ירושלים. תהיה תנועה רגלי עד גן העצמאות מראה סרטון הדמיה נטיעה 150 עצים בוגרים במתחם חסכון ועוד 150 עצים בגן העצמאות

נחום רוזנברג
עירוב רב שימושים
דיור השכרה לצמיתות
מנחת רחפנים היתי בפרדס חנה יש את המיזם רחפנים, אני עברתי אישור של המדינה, רשות לחדשנות ורת"א – רשות התעופה האזרחית, יש לי הסכם חתום עם הוראות איך עושים. לגבי תקן חניה מבקשים הפחתה של 50% יהיה לנו חניון משותף

יואל אבן
אני רוצה בעניין הזה, של הרחפנות להגיד משהו
יש היום עבודה שלמה שנעשת ע"י משרד התחבורה באמצעות נתיבי איילון
יש להם יחידה לחדשנות, שהם עובדים בצורה מאוד חזקה, ללכת לכיוון של מוניות מרחפות, בעתיד זה יהיה מאוד מתקדם.
ב-2026 ברומא, הולך לצאת קו של רחפנים, עשו סטטיסטיקה של תאונות דרכים, שהוכיחו שיש היום 500 הרוגים בתאונות דרכים בשנה, ומוניות מרחפות יהיו יותר בטוחות מלנסוע ברכב.

אליעזר ראוכברגר
כיצד שטחי השירות עולים מעל כפול? כתוב כאן 100,000 מטר זה המון
איך אתם מגיעים לחישוב הזה?

נחום רוזנברג כל פרויקט שבונים יש שטחי שירות הפרויקט מעל 100,000 מטר עיקרי למגורים, יש כאן מלונאות, משרדים, מסחר והפרשות ציבור. חוץ מזה, יש קומות טכניות לאנרגיה וגם לרחפנים, וכל השטחים מסביב שהם בין הבניינים שאנחנו לא יודעים איך להגדיר אותם. יש 8 מעליות במקום, לא מעלית אחת ומעליות שירות. יש לנו גם ממקים, לא ממדים התכנית הזאת היא תכנית ראשונה בירושלים עם 4 כוכבים ירוקים, צריך שטחים כדי לייצר אנרגיה. אשפה פניאומטי לכל המתחם. ומשאבות מים כל הדברים האלה דורשים המון המון שטחים לעשות אותם.

אליעזר ראוכברגר
מקריא את המלצת מהנדס העיר, לגבי הפרשות הציבוריות ביניהם 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, 600 מ"ר לטובת בית כנסת.

נחום מה שצריך לתאם נתאם
תכנון זה גם יופי, והמגדלים יתרמו למרחב הציבורי

יהודה פרוידנגר –
בשנים הראשונות יש קרן אחזקה, ואחכ זה על החשבון הדיירים 8 מעליות לתחזק אותם זה בעיה.

נחום רוזנברג
מצד שני יש גם הכנסות לבניין הזה, לא המנחת רחפנים, יש גם מסעדה, ויש חסכון בחשבון החשמל של הדיירים בממוצע 50%, רק אגירת חשמל, אוגר בלילה וביום מוכר.
נקווה שנקבל חיבור גז לבנין הזה, אישרנו במשרד איכות הסביבה, ואם נקבל גם טבעי נוכל גם לייצר חשמל עצמי לכל מרכז בגות.

אליעזר ראוברגר אתה יודע שועדת שימור דחתה את הפרויקט. אתה רוצה להגיב על זה?

נחום רוזנברג כן. אני רוצה לתאר היסטוריה קטנה שקרתה לי, כי נעשה לי עוול גדול, לפני שנתיים אושר לי בועדה המקומית, להוסיף תוספת על המבנים האלו, היה פשרה רצו עשר, אושר שש או ארבע לא זוכר, אני מיד הלכתי ורכשתי את המבנים האלה, המבנים האלה ביעוד מגורים עם חצרות סגורות, אנחנו הצענו לשמר אותם, באנו לוועדת שימור, תיאמנו, שאנחנו משמרים 11 בניינים, מה שקיבלנו זה התייחסות לתכנון ולא לשימור.

דיון פנימי
יוחנן ויצמן מקריא את החלטת ועדת שימור, הועדה דוחה את התכנית, מהטעמים הבאים, התועלת הציבורית מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת הגובה המוצע בעיר ההיסטורית, בשונה מתכנית 2000 ובניגוד למדיניות הרק"ל.
התכנית הנוכחית אינה מייצרת שימוש חדש, אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה, וצמצם שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות והרונדו, לוקחים שטח איכותי וטוב, חלק משצפ ענק, ובעצם שותלים אותו בבניינים שאנחנו יודעים מה קורה ברוב המקומות האלה. ראה ערך ימק"א והמלך שלמה.
בניגוד להמלצת מהנדס העיר, שאין דוח שמאי, יש דוח שמאי והוא נותן ערך למסחר, הרבה יותר מאשר למגורים.

יואל אבן
מי שקובע זה שמאי של הועדה המחוזית

שרון דינור
אנחנו אישרנו בתנאים
ההמלצה שלנו מתייחסת לאיזה ערכים מתווספים למתחם הזה
אז נכון שזה יכול להיות מגורים או מסחר, ואם יהיה פה מגורים במתחם של לב חיסבון, המגורים שם יהיו סגורים, העיר לא תהנה מהם, יש פה מספר לא מבוטל של מבנים שלא היו מסומנים לשימור סטטוטורי, ועכשיו הוא גם משמר אותם וגם מציע בהם שימושים כמו שאנחנו רוצים.
אבל אין ספק שביחס לתכנית המאושרת הוא השתפר, יש לי יותר מבנים לשימור, יותר חזיתות לשימור.
אנחנו רוצים שרחוב הלל עד למאיר שחם, שכל המתחם הזה יהיה ציר מתפקד, ולט שיהיה חלק שסגור רק למלונאות שמסמן אותו, אלא שזה יהיה פתוח לציבור, פיג'מה של שימושים, מסחר, זה לא יכול להיות, אני לא מצפה שיהיה חום, אבל שהעירייה תהיה פה.

אליעזר ראוברגר
עיקר המחלוקת זה בנושא הגובה והתכסית.

אמי ארבל
אחרי שהפצנו את סד היום עוד ישבתי איתם
וקיבלנו הבהרות לגבי חלוקת השטחים המוצעים
אני מדבר על שטחי המגורים, הוא מציע כרגע 200 אלף למגורים, מתוך 200 אלף יש 21,000 מטר מרפסות ירוקות, שהרעיון הוא בכל קומה יש מרפסות שהן מרפסות פתוחות כחלק מהתכנון של הבניין, זה 21,000 מטר ו- 10,000 אלף שטחים שהם לטובת הדיירים של הבניין שטחים סמי ציבורים

יואל אבן
זה חללים בנויים שלטענתם מייצרים קהילתיות בתוך הקומות עצמן.
יהודה פרוידנגר
לשבת שבעה, שולחנות פינג פונג

יואל אבן

זה פרויקט חדשני שלא ראינו בעיר ואני חושב אפילו בכל המדינה. לגבי ממוקים, זו תפיסה תכנונית שלהם, במקום לקחת 8 דירות ולעשות ממד לכל דירה, הוא למעשה נותן פתרון קומתי לכל הדיירים בקומה.

יהודה פרוידינגר

כל שכנה תרוץ עם פיג'מה באמצע הלילה. בממ"ק אתה צריך לתת מערכת טיהור אוויר שעולה הרבה כסף וגם מבחינת התחזוקה, זה עוד משהו שנופל על הדיירים לתחזק.

יואל אבן

לא חושב שזה שונה, גם ממד מצריך מערכת טיהור אוויר בסופו של דבר, תגיע לפה אוכלוסיה חזקה, שתחזק גם העיר, היום האוכלוסייה החזקה בעשירון העליון לא גרה בירושלים, וצריך לשנות את זה, זה יהיה טוב לעיר.

אמי ארבל

עוד נושא אחד שקשור לתכסיות של המגדלים, נושא שהובהר לנו, גם אחרי שהופץ סדר היום, בסוף המשמעויות של הדמיות שראיתם, המגדל של הרונדו, של 55 קומות, התכסית שלו 1400 מטר לא כולל מרפסות ועם מוסיפים את המרפסות זה בעצם תכסית של 1600 מטר של המגדל בקומה ממוצעת. מגדל המלך ג'ורג' שהוא 45 קומות עם תוספת מרפסות הוא בעצם תכסית של 1335, ומגדל הלל תכסית של 1278

יואל אבן

מזכיר שבסופו של דבר, תהיה כאן בדיקה של התקן, תקן 21.

יוסי חביליו

אני מתנגד לתכנית

לפני שהועדה המקומית תחליט עליה לקבל דוח שמאי מטעמה, ולקבל הדמיות, מכל מיני מקומות אסטרטגיים כגון טיילת ארמון הנציב, הר הצופים, מגדל דוד, ואני חושב שהדבר הזה, שהוא לפנינו נוכל לקבל החלטה יותר מושכלת לטובת העיר.

אני חושב שמסתכלים על ירושלים ועל הצביון שלה

ירושלים היא עיר דת, אושרו 20-30 קומות

אבל 60 קומות

הנושא של הגובה הוא קריטי, לא לבנות יותר מ-30 קומות

אין שם בניינים שנוטים ליפול וגם אם היה, הנושא של הגובה יותר גרוע

וגם אם הדוח השמאי לא מראה בפרויקט הצלחה כלכלית

שלא יבנה, זה לא שווה לנו את זה.

זה יהיה בכייה לדורות.

יהודה פרוידינגר

אני מצטרף ליוסי, לגבי כל הנושא הגובה חורג מהאופי של העיר, אני מאוד מפחד שפריצה במקום אחד, יהפוך לשידורג לעוד קומות בפרויקטים אחרים, שידורגו גם גבהים כאלה.

לא נתנו דעת על תנועה, רחוב הלל הוא צר, וכולם יסעו בבן יהודה ולבארי ולהלל בקושי רב כעת מצליחים להשתחל.

כ- 500 רכבים יחפשו חניות, בעייתי מאוד.

אני חושב שהפגיעה בגן העצמאות, היא משמעותית, זה גן יפה, הפיצוי הוא לא באמת פיצוי, במרחבים פנימיים בין הבניינים זה לא פיצוי.

גם דמי האחזקה וכל העלויות - זה משהו שיפול כל הדיירים וזה מטריד אותי.

חיים כהן

אני בניגוד לדוברי הקודמים בפרויקטים אחרים, אני בעד לבנות וכמה שיותר, במיוחד במרכז העיר.

הכמות נראת קטסטרופה, והגובה מידי גבוה, אבל חשוב שנלמד דרך דוח שמאות מעודכן, נקבל החלטה נכונה יותר.

אריאל גולן

לגבי חניות במרכז העיר, בשום עיר בעולם, לא נותנים פתרונות חניה, וגם כאן, לא חושב שצריך להגיע עם רכב.

אני חושב שהעיר צריכה להתרענן ולהתחדש, ולא מטריד אותי הגובה העצום הזה, אני בעד התחדשות עירונית.

אליעזר ראובברגר

אני כתבתי 4 נושאים שהחברים התייחסו אליהם, זה הנושא של הפגיעה בגן עצמאות

נושא החניה, נושא התנועה ודירות רפאים

יואל אבן

עשינו מאות פגישות ודנו באמת, והיו הרבה לבטים ודילמות קשות. תנועה - מתבססת על רכבת קלה, 2 רכבת קלה, יפו וקינג גורג ורכבת כבדה. תרבות אחרת של תנועה, ונעודד את זה.

דירות הרפאים – ניתוח ומחשבה, מה גורם לדירת רפאים, מגדלים שיש להם חניון, ולא מתערבבים עם הקהל מסחר, מלונאות, התנועה הזאת ברגל, הכרות עם השכנים עם המרחב הציבורי, יש סיכוי שלא יהיה דירות רפאים. תהיה פה אוכלוסיה חזקה, אבל יחד עם הדירות להשכרה לצמיתות תביא גם מעמד יותר נמוך וזה ישתלב. היתרון של המקום הזה, שהדירות הן יקרות, זה חייב להשפיע על העצמות של המבנים, הדוח שמאי שהם מציגים הוא של היזם, אנחנו מינינו שמאי מטעמנו, לא מטעם הועדה המחוזית, אלא מטעמנו, שיבדוק עבורנו את העצמות, בסופו של דבר כמות יחידות הדיור ייקבעו מהתקן שמאי הכלכלי.

אנחנו מדברים על איכות המון, והפרויקט הזה מציג איכות שאנחנו לא מכירים, גם במגדלים בתל אביב לא מכירים איכויות כאלה, אמרתי לא נראה לי שנתקלנו בפרויקט כזה בכלל במדינה, אני חושב שהפרויקט הזה צריך לקרות, אסור לנו לפספס את ההזדמנות לפרויקטים מהסוג הזה, הורדת המגדל של פזגז יצרה מרחב אחר לגמרי, החיבור של גן העצמאות שהיום הוא לא מחובר להלל ולא מחובר לאזורים אחרים, פה יהיה חיבור כזה, אני חושב שהפרויקט הזה צריך להיבדק לפי התקן, תנאי להפקדה יהיה בדיקת התקן שנראה שזה באמת תואם לתקן 21, שהמשמעות והרווח הכלכלי המינימלי כמקובל בתקן.

יוחנן ויצמן הצעה כפשרה - תקן שמאי, ישימות דוח שמאי, ודיון חוזר

אליעזר ראובברגר

אין לי כלי לדעת ללא דוח שמאי, אני חושב שבניגוד לפרויקטים אחרים בעיר, אנחנו רוצים לראות דוח שמאי, שיציג בפנינו. אנחנו בסופו של יום אנשי ציבור, שצריכים לתת הסברים לציבור, על מה לקחנו החלטה ולמה אישרנו דבר כזה. אז אני מסכם, קבלת דוח שמאי, בחינת נושא ביטול מגדל פזגז והעברתו לגן העצמאות, קבלת הדמיות מנקודות משמעותיות בעיר, ונשוב ונדון.

חברי הועדה מחליטים לאשר את הצעת היו"ר

תכנית מספר 5 תיק 1251750

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי מצגת שהאדריכל הכין ואת חוות הדעת לחברי הועדה

אליעזר ראובברגר – לעדכן שהדירה העליונה, היא דופלקס כמו שעשינו בפרויקטים אחרים. כלומר 11 קומות ומעלית. פרוגרמה - לשנות את מספר הכיתות מ-12 ל-16.

אמי ארבל – הוספתי סעיף על פי בקשת היזם, שככל והועדה המחוזית יתקנו ויוקטנו מספר יח"ד הפרוגרמה תתוקן בהתאם. המשמעות של ההורדה, זה בערך הורדה של 100 יחידות דיור מבחינת הקומות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקון שעשינו בדיון

תכנית מספר 6 תיק 1334069

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 7 תיק 1190263

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 8 תיק 1118389

אליעזר ראובברגר מבקש להתייעץ עם היועץ המשפטית של הועדה, לגבי העובדה שיש המון התנגדויות במקום למוסד בהיקפים כאלה, להציע ליזם לשנות את התכנית למגורים? והאם משפטית ניתן לעשות 106 ב?

אילנית מיכאלי – לא. צריך להגיש תכנית חדשה.

אמי ארבל – כן בהצעה שלך אתה מקבל את ההתנגדויות ואז בעצם דוחה את התכנית הנוכחית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את הצעת היו"ר, לאור היקף ההתנגדויות, הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

תכנית מספר 9 תיק 486ב

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 10 תיק 1280767

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 1286947

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי מצגת שהכין האדריכל לדיון ואת חוות הדעת לחברי הועדה התכנית למעשה מציעה הקמת בניין של 26 קומות עבור שימוש למוסד פרטי הבעיה העיקרית לדעתי, שהבניין של 26 קומות מציע קוו בניין של 3 מטר מגבול המגרש. אנחנו ביקשנו לכיוונים של הרחובות, לדאוג למדרכה רחבה של 3.5 מטר, ואז אפשר לאפשר 3 מטר, כמבוקש לכיוון צפון. 6 מטרים לכיוון השכנים לגבי השימושים – מוסדות חינוך, מעונות סטודנטים, מרפאות ומשרדי תומכים.

יוחנן ויצמן- לגבי השימושים מבקש סטיה ניכרת למגורים.

אליעזר ראוכברגר – בעד.

אסף שגיא – הגישו סקר היסטורי ומצאו גזי קרקע, חוץ מזה שכל האזור הוא אזור תעשייה, יש פוליגון של הגנת הסביבה, בכל האזורים שחשודים, זה כלול, חובה פה סקר היסטורי ותכנית דיגומים וגזי קרקע.

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1167758

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 13 תיק 491ב

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

יוסי חביליו – לא ניתן לבנות שם, כי הליך ההקצאה שהיה זמני, לא נגמר. לא ניתן להגיש תכנית על הקצאה זמנית.

אליעזר ראוכברגר – זה של עמל, וזכותם לבקש.

אילנית מיכאלי – המבקשת היא העירייה, העירייה היא בעלת הקרקע והיא מגישת התכנית. הבקשה אינה עבור עמותה כלשהי.

העירייה רשאית להשתמש בנכס בעצמה והיא רשאית להקצות בעתיד בהתאם להוראות הנוהל.

הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 14 תיק 1312867

ירד מסדר היום

תכנית מספר 15 תיק 466ב

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 16 תיק 1216993

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1263821

אמי ארבל מדובר על תיקון החלטה, שמבקש חבר הועדה י. קלרמן להחזיר לדיון על מנת להשאיר את המרפסות הקיימות היום.

אמי ארבל – אחרי שישראל ביקש שאחזיר לדיון, התייעצתי שוב עם מחלקת שימור ובקשתם לא השתנתה, שתי המרפסות העגולות יצומצמו למרפסות המקוריות, ולהסיר את הסגירה.

אליעזר ראוכברגר – אני חושב שזה נראה יפה מאוד, ומשתלב בסביבה, איך נראים בכלל המרפסת המקורית? אין אפילו דוגמא לכך ועוד שנים רבות זה יהפוך בעצם לשימור מחמיר ובצדק.

אמי ארבל - לדעתי זה נראה בסדר ויזואלית, אבל את הסגירה יש להסיר.

יוסי חביליו – בעד הפשרה שהציע אמי.

אמי ארבל – מתקן את הסעיפים בהתאם לכך.

ישראל קלרמן – לגבי הגג, להשאיר לו את השימוש למרפסת על הגג.

אמי ארבל – מראה על המפה, הוא בנה על הגג.

ישראל קלרמן – זה סוכה.

אליעזר ראוכברגר – ניתן להשאיר שימוש סוכה על גג מרפסת.

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1236876

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי מצגת שהכין האדריכל לדיון ואת חוות הדעת לחברי הועדה זה בעצם מוסד פרטי, הם הציעו פה 34 קומות, עבור מגרש סחיר לחלוטין, עבור מגורים רגילים – הציעו בניין נוסף שכלל 120 יח"ד להשכרה, התכנית לא תואמת למדיניות של שינוי יעוד ממוסד למגורים המציעה 40-60 או 20-40-40 הסכמנו להקטין את ההפרשה לצורכי ציבור בקרקע תמורת בניין שלם שיהיה דירות להשכרה, 2500 מ"ר בנוי צורכי ציבור ומשרדים מאחר והתועלת ציבורית גדולה, אנחנו חושבים שדירות להשכרה במקום שיש בו המון התחדשות עירונית, מאוד חשובה.

יוחנן ויצמן – לא בטוח שזה כלכלי, היתי כן רוצה שייצמדו למדיניות, ולבנות מוסד. הדיון מוגן חייב לחזור.

יוסי חביליו – מסכים עם יוחנן

אמי ארבל – אנחנו ביקשנו שיעשה השוואה בזכויות הבנייה בין המגרש הסחיר למגרש המיוחד, וביקשנו במגרש הזה יהיה קודם כל 25% שימושים אחרים, ומשרדים שחשובים או דיור מוגן, יהיה פה 2500 מטר בנוי לצורכי ציבור שהוא מעביר לעיריית ירושלים, שזה מעבר ממה שהוא היה צריך לתת על פי פרוגראמה רגילה.

ניר מרגלית – יש תחנת דלק סמוכה, המדידות לא נכונות. אמי ארבל – סעיף 5- כתבנו שאם המדידות לא נכונות יחליפו בין הבניינים. ניר מרגלית – קרקעות מזוהמות, צריך לעשות סקר זיהום קרקע. מסמך ניהול נגר. דוח מיקרו אקלים, והצללה. אין התייחסות להגברת התנועה באזור ותקן החניה הוא גבוה יחסית לאזור של הרכבת הקלה. יוחנן ויצמן – לגבי דירות להשכרה, להתיר מכירת יח"ד לפרטים של עד 40% מסך יחידות הדיור במקבצים של לפחות 10 יח"ד ובלבד שהן ימשיכו להיות מושכרות תחת ניהול אחד למשך כל תקופת השכירות. אליעזר ראוכברגר – שני בתי כנסת של 250 מ"ר, סעיף 14 – חברה וקהילה - ניתן להוריד ל400 מ"ר בנוי. יוחנן ויצמן – תותר הבלטת מרפסות עד 2 מטר מעבר לקווי בניין, למעט מרפסת סוכה. חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 19 תיק 1284660
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה יוסי חביליו מתנגד למגדלים, ולכן מתנגד לתכנית להצטרפות. חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 20 תיק 1115450
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה יוסי חביליו – נמנע חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1274463
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 130310
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1241744
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה יש 2 בניינים מצד שמאל וימין שכלולים בתכנית פינוי בינוי ועכשיו מבקשים השלמה של האמצע לא סביר שלא נאשר. יוסי חביליו – המינהל הקהילי אומר שזה מוגזם וצפוף מידי, מה המרחקים בין הבניינים? אמי ארבל – 5 מטר אריאל גולן – איפה חוות דעת של מדיניות תכנון לגבי הפרוגרמה? אמי ארבל – צודק. יושלם.

יוסי חביליו – אני שולח לך את חוות הדעת של המינהל הקהילתי ותשתף אותה

אמי ארבל – מקריא את המסמך. התכנית מציעה 19 קומות, ללא הפרשה לטובת השכונה והציבור התכנון המוצע, סותר תכנית צל שהוצגה, התכנית אינה משתלבת עם פרויקט פנמה.

יוסי חביליו – לכן אני מתנגד לתכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1345354

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 25 תיק 1307032

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

אליעזר ראוכברגר – הם בהליך של הוצאת היתר, לא ניתן כעת לעצור אותם.

חברי הועדה מחליטים שלא לאשר 78 77

תכנית מספר 26 תיק 490ב

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1348978

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1303361

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1246248

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי המצגת שהכין האדריכל לדיון ואת חוות הדעת לחברי הועדה
אנחנו ביקשנו לבחון לבטל את השטח לחניה עלית, ולעשות חילופי קרקע, ונוכל להרחיב את הכיכר העירונית.
ביקשו להוסיף את החניה הציבורית, לחניון התת קרקעי.

יוסי חביליו – מתנגד

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 30 תיק 1329770

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 31 תיק 1346279

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם	
תכנית מספר 32 תיק 1144914	
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה	
חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם	
תכנית מספר 33 תיק 1319805	
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה	
חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם	
תכנית מספר 34 תיק 1293349	
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה	
חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם	
תכנית מספר 35 תיק 1225895	
אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה	
אליעזר ראוכברגר – דיברתי עם המנהלת המתנס, היא רוצה להוריד את ההפרשה לצורכי ציבור סעיף 1 ל-400. סעיף 3- שלוחת מתנ"ס להגדיל ל 300 מ"ר במקום 250.	
חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון.	