

תכנית מספר 1 תיק 1070911

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אדיר, יהודה, יצחק ברים, חיים וחביליו

אליעזר ראובברגר נקיים דיון על נושא השמאות בתכנית. בדיון הקודם ביקשנו שהשמאי מטעמנו יבדוק ויבחן את כל הנושא השמאי בתכנית הזאת, ויצג את מסקנותיו לחברי הוועדה.

אמי ארבל מוסיף שגם השמאי מטעם היזמים ומגיש התכנית, הגיעו לשמוע את הדיון ואולי ירצו להתייחס אחר כך לדבריו של השמאי של המינהלת.

נועם שמאי מטעם המינהלת להתחדשות עירונית

במשך חצי שנה עשינו בדיקה על השמאות במתחם חסבון

הבדיקה הכי ארוכה שעשיתי לתיק בנושא התחדשות עירונית, ואני עושה לא מעט תיקים בירושלים.

תיק מאוד ארוך ומאוד מורכב, מינהלת להתחדשות עירונית ביקשה גם לעשות את הבדיקה ועבדנו בצמוד למהנדס העיר וצוותו. בדקנו את הדוח לאורך ולרוחב, וכל הנתונים שבו, יש נתונים שלא הסתפקנו שהשמאים כתבו ויצאתי גם לשטח כדי באמת להתרשם בעצמי, עם כל הנתונים שהוכנסו לדוח.

אני אתחיל קודם בתמורות שניסנו להבין האם התמורות הגיוניות ממה שהיזם כתב, ומצאנו שפרויקטים

יוקרתיים, כמו סביון, מידטאון, גרוזלס פוסט, ימקא, זה המחירים 60 אלף ש"ח למטר, ואפשר אפילו לומר שהיזם היה יחסית נדיב, וקבע מספרים שהם טיפה יותר גבוהים ממה שמקובל וקיים היום בסביבה בירושלים, כי הוא באמת מאמין בפרויקט, שהמספרים עתידים להיות גבוהים ממה שהוא מתכנן וממה שקיים היום.

בדקנו גם את המסחר ואת המשרדים, מסחר זה מאוד מורכב באזור, כל נקודה מנכס אפשר להגיע למספרים שונים, בהתאם לרמת החשיפה, והמספרים שלו הם בגבול הסביר ואולי טיפה גבוהים.

לגבי עלויות בניה, היום לפי הנחיית השמאי הממשלתי, מתבססות על פי דקל אזורי, אלא אם כן יש איזשהו הסבר יותר הגיוני שהמספרים צריכים להיות גבוהים יותר, כאן עלויות הבניה שנקבעו בשומת היזם, היו מאוד מאוד גבוהות ביחס למקובל, וביחס למה שאנחנו מכירים, בתקנים שאנחנו בודקים. בדקתי על פי חוזים ב בירושלים, בין אם זה ביפו ובשרי ישראל, שמשקפים, את הסביבה וגם את המורכבות ביצוע, בעיקר הנגישות לאזור, ופה מדברים על מספרים שהם די מתכנסים למה שהיזם כותב. אם לצורך דוגמא שכונת גילה, יזם יבנה ב500-600 ש"ח למטר, במרכז העיר מדברים על 10,000 ש"ח למטר וצפונה, מכיוון שהגישה לירושלים למרכז העיר, הנגישות למשאית בטון, לא ניתן לבנות שם מפעל בטון, בגלל גודל הפרויקט, משאיות בטון נמדדות לפי הנסיעות שהן עושות מהמפעל בטון לפרויקט.

אדיר שוורץ – מה לגבי שמואל הנביא, לא רק שמשאית לא יכולה להיכנס לשם, עגלה עם סוסה לא יכולה להיכנס, מיקום הפרויקט בגן העצמאות, אמורה להיות יותר נגישה, אבל בכל זאת המכפיל יותר נמוך 2.2 ממרכז העיר?

נועם שמאי-

לא ניתן להכניס משאיות ומנופים במרכז העיר בכל שעות היום, צריך לתאם את זה עם הרכבת, זה יותר מורכב לצורך דוגמא משמואל הנביא למשל.

יש אזורים שמאוד מאוד מורכב.

דקל אזורי עושה הפרדה מוחלטת בין מרכז העיר, ליתר רחבי ירושלים.

מבינים את המורכבות של מרכז העיר ועלויות הבניה על פי דקל, שמשמש את תקני 21 היום.

אליעזר ראובברגר

כמה דונם שטח הפרויקט?

נועם שמאי:

27 דונם הפרויקט.

בכל מקרה השתמשתי בחוזים, ראיתי שהחוזים בירושלים, ובאזורים האלה הם יותר גבוהים משמעותית, דבר אחד שלא קיבלתי ממה שהיזם כתב, זה את נושא החניון – בסוף חניון לא מושפע מרמת הגמר או מרמת היוקרה של הפרויקט.

לגבי מבנה ציבור, מתחלק לשניים – מטלת היזם – בניית השצ"פ, ובניית הספרייה, ולדעתי יש משקל כבד מאוד של עלות בניה, לקחתי את המחירון של ירושלים, על פי עיריית ירושלים – מי שכתב שמאי ומהנדס שמואל מהלה ומעודכן למרץ 2024 והוא קובע כמה בעצם זה יעלה מבנה ציבור, והוא נותן דרגות אם ועל פי המספרים שקבעו די מתכנסים למה שביקש היזם. 500 או 1000 די סביר.

אדיר שוורץ – אני אטען, כי הגישה לגן העצמאות אמורה להיות נוחה יותר למשאיות, מאשר לב מרכז העיר

נחום רוזנברג – יזם התכנית - הקו הכחול יתחיל עוד חודש לעבוד באזור הזה, ויקשה על הכניסה למתחם מרחוב הלל. יש לי כ-10 פרויקטים במרכז העיר, והמשטרה אינה מאפשרת לי לעבוד מיום רביעי עד סוף שבוע. כל דבר בטחוני שיש בעיר העתיקה, אז סוגרים את הרחובות.

אליעזר ראובברגר

למה בשטח כזה גדול אתה לא יכול להקים בשטח הזה מפעל בטון?

נחום רוזנברג

יש שם שצפ ועצים לשימור, אי אפשר להקים שם מפעל בטון.

אליעזר ראובברגר

בלי השצפ

ב12 דונם ללא השצפ

נחום רוזנברג

יש 3 דונם של מתחם שימורי

ויש לי קו רחוב בקו 0

אליעזר

אם תשפץ את השצפ של גן העצמאות תוכל להקים שם? ואחכ תחזיר אותו חזרה למצבו המקורי בתוספת שידרוג.

נחום רוזנברג

רחוב בארי להכניס משאיות,

כל הפארק שם זה עצים לשימור

אליעזר ראובברגר

יש אזורים ללא עצים שם

נחום רוזנברג

האזור כולו מלוכד בעצים סביבו לא ניתן.

אליעזר ראובברגר

נצא לשטח אראה לך היכן ניתן

אדיר שוורץ

מה השטח* הנדרש להפעיל מפעל בטון?

4 דונם?

נחום רוזנברג – לא אקבל אישור מהמשטרה.

ניר מרגלית – למפעלי בטון במרכז העיר, אני אוכל לבדוק בתקנון.

יוסי חביליו – מבקש הבהרה לגבי המספרים בעלות בניה בגילה, לעומת מרכז העיר.

נועם שמאי – בגילה וקטמון, המספרים יותר זולים ממרכז העיר

נחום רוזנברג

לגבי מפעל בטון. בפרויקט שלי בעץ חיים ובכי"ח לא קיבלתי אישור להקמת מפעל בטון.

אליעזר ראובברגר

שם יותר צפוף, מאשר גן העצמאות.

נועם שמאי

יש כאן מורכבות של גנים תלויים, התייעצתי עם מהנדסי ביצוע, וסמנכ"ל כספים, די אומרים אותו דבר המורכבות כאן מעלה את המחירים.

גן העצמאות, הערכת קאמי- דו"ח – מפרט את כל ההוצאות שמפתח את השצפ – לערך בין 50 - 60 מיליון הפרויקט של פז גז – מנקודה א לנקודה ב - שאלה - האם מזכה אותו בזכויות נוספות – תהינו המון זמן לגבי הסוגיה הזאת אבל מאחר והוא בקו הכחול – אי אפשר להתעלם ממנו.

יוסי חביליו – האם פז גז לא רלוונטית חוות דעתך משתנה?
נועם שמאי – לא שאלה של רלוונטי ברגע שאתה בקו הכחול, אתה בפנים.

חיים כהן – אני רוצה לדעת אם היו תקדימים של ניווד זכויות, באותם מקרים שעליהם אתם מתבססים ועליהם אנחנו נוכל להתבסס בעתיד?

אליעזר ראובברגר –

252 דירות להשכרה, לוקחים אותו מהמתחם, מניידים אותו לרונדו ועליו מוספים 20 קומות.
השאלה מדוע צריך לעלות אותו בעוד 20 קומות?

עו"ד משה רז כהן – התמחות שלי זה איחוד וחלוקה, כתבתי שני ספרים, פרסמתי מאמרים, אני מרצה בתחום, ונחום רוזנברג שכר אותי רק בשביל הנקודה של האיחוד וחלוקה, השמאים הפנו שאלות, וחזרתי אליהם. עכשיו הרעיון שיש לנו מתחם של איחוד וחלוקה שמשלב גם קרקעות פרטיות, וסוגיה שצצה לאחרונה הרבה, עד עכשיו כל המתחמים המאושרים, זה היה רק פינוי בינוי, רק יחידות דיור, אבל יש לנו כמו פה, בתוך הקו של האיחוד וחלוקה, שני סוגים של קרקעות, אחד בנייה רוויה לפינוי בינוי, וקרקעות פנויות, או לא ממוצות כל הזכויות בנייה. עכשיו השאלה הזו עלתה בפני במתחם הצל עד רמת גן, שאלו אותי מספר פעמים, וכמה פעמים וועדות מקומיות פנו, אז זה החוק, אין פה שאלה, זאת אומרת אמיתית מה ראוי, ומה נכון, אלא מה החוק קובע, דבר אחד, אנחנו צריכים לבדוק, אנחנו צריכים לבדוק שתקן 21 הרי, אנחנו, זה כמדיניות מיושם ביחס לפינוי בינוי, זאת אומרת אנחנו בודקים את תקן 21 ביחס רק להקצאת הזכויות, בטבלת הקצאה ואיזון, שמיועדות לחלוקת הנכנסות בפינוי בינוי, דבר ראשון בודקים את זה, כמה צריך להקצות להם. לאחר שקבענו כמה הקצנו להם ע"פ תקן 21, ע"פ עלויות בנייה, וע"פ מטלות יזם, הכול, הכול, הכול, עכשיו סעיף 122, מה שאתם קוראים תקן 15, סעיף 122 מחייב אותנו, לשמור אותו יחסיות בתוספת שווי בהשבחה, גם בחלקות הפנויות, זה החוק זה לא משהו אחר, זה השמאי הפנה לי שאלה, בדקתי הסתכלתי אמרתי לו - אתה צריך לבדוק מה ההשבחה עקב תקן 21 ומאותה השבחה, נהנה גם בעל החלקה הפנויה, או בעל החלקה שבנויה למחיצה, או לא חשוב מה, חייבים לשמור על סעיף 122, אז זה נכון, זה מביא לי יותר בנייה רוויה יותר מהקיים, אבל אין דרך להימלט מזה

אליעזר ראובברגר – האם פז גז נקרא חלקה פנויה או שזה פינוי בינוי?

עו"ד משה רז כהן – זה לא משנה.

מרים לוי – שמאית מקרקעין והבת של נחום – השמאים שלנו עבדו מול השמאים שלכם, אמיר ונועם במהלך הזה הציעו 3 חלופות, באמת הסיפור הזה של קרקע ריקה, וקרקע בנויה, רצינו למצוא את הפתרון הכי נכון, והכי טוב. אז בשלושת החלופות האלה, פעם אחת אמרו, איזה תמורה אפשר לתת לקרקע שהיא ריקה, איזה תמורה ראוי לתת לה, פעם אחת, אמרו מה שתקן 15 קובע, פעם שנייה אמרו, כמו שמקבלות יתר החלקות שהם בפינוי בינוי, אבל לא כאילו זה בנוי, אלא כאילו זה זכויות בנייה, חלקה ריקה שיש לה איזה שהוא זכויות בנייה. ובפעם השלישית, אמיר הציע איזה שהיא חלופה, שבה שאותה שמאים יישמו בסוף, וזה מה שהשמאים שלנו אומרים, בכל החלופות הגענו לאותה תוצאה פחות או יותר, אותו הדבר, 12%.

אליעזר ראובברגר - אם אפשר להתייחס לנושא של פז – גז, גם כפינוי בינוי.

עו"ד משה רז כהן:

אני כעו"ד שמלווה תב"עות, איחוד וחלוקה הוא חייב להראות לי בסוף שאם יבוא היטל השבחה יום אחד, באחוזים אותה השבחה יש לבעלי הדירות, בפינוי בינוי, ובעלי פז – גז, אותה השבחה, זה הכלל, זה החוק. זהו.

אליעזר ראובברגר – פונה ליועצת המשפטית לועדה -אילנית מה דעתך על הנאמר?

אילנית מיכאלי- אני מסכימה עם מה שנאמר, שזה צריך להיות אותו דבר, כי אחר כך, יצטרכו לאזן את זה, זה צריך להיות אותו דבר, כדי להראות ששהתמורה היא אותו דבר.

חיים כהן – לגבי תקדים לכך של ניוד מקום למקום

נחום רוזנברג -יש פסק בית משפט מפורש על הדבר הזה, וועדה מקומית נגד היה נגד וועדה מחוזית בפתח תקווה, היה אותו סיפור בדיוק, ובית משפט קבע חד וברור, אני יכול לשלוח לכולם את הפסק הזה, שהזכויות צריכות להתחלק. אני אוכל לשלוח לחברי הוועדה את פסק הדין.

חיים כהן- מדובר בפסק דין בסדר גודל כזה של מתחם?

נחום רוזנברג – קצת יותר גדול מזה.

תוכנית על 40 דונם בפתח תקווה, ב – 2022, שהוועדה לא רצתה לתת לחלקות הפנויות זכויות ברמה כזאת שהיה להם זכויות, ורצו רק לתת זכויות, לתקן 21, בית משפט קבע מפורש, שהחלוקת זכויות צריכה להיות מאוזנת בין כולם. אליעזר ראובברגר – כמה יח"ד 1000 – סדר גודל כזה.

עו"ד משה רז כהן

והחוק אומר, והפסיקה שפירשה אותו, שכל אחד נכנס בטבלת הקצאה ואיזון, בשווי, לפי הבניין קיים, לפי הזכויות הנוספות, חייבים לקחת בשווי היחסי הנכנס, את כל מה שהיה קיים קודם, לא חשוב איפה הוא מקבל זכויות, הוא מקבל פה, מקבל באותו מקום, מקבל על הירח. חייבים בשווי הנכנס, לקחת את כל הקיים, עם הזכויות בנייה במצב הקודם הפסיקה אומרת את זה שוב ושוב, ושוב. בסדר? ועכשיו אין לנו ברירה, זה השווי, אתם חייבים לבדוק שהוא מקבל השבחה כמו כולם, זה גם החוק, שני הדברים האלה כובלים אותנו, אין בנייה לשם, אף יועץ משפטי לא יחלוק עלי בנושא הזה.

חזקיה העצני - יש תוכנית, יש תוכנית מתאר שלמה בעיר הרצליה, היא מאפשרת ניוד זכויות יותר בגובה, מהמספר שלנו, בשנתיים שלוש, שמאפשרת ניוד זכויות אפילו מלב העיר, לאזור התעשייה, למשרדים, עם מגורים ומשרדים.

ירון ראובן שמאי מקרקעין, ממשרד שאול רוזנברג

לגבי מה שדיברו בהרצליה, אנחנו מטפלים היום בניוד מכוח אותה תוכנית הניוד של הרצליה, המגורים שבהם יש זכויות שניתן לנייד, יש נספח שמאי, שלפיו אנחנו קובעים כמה המטרים, שניתן לנייד במגרשים אחרים.

יוסי חביליו האזור הזה אפשר לקבל גם 100 אלף שקל למטר, ואפילו בתחשיב שלכם, בקומות העליונות לקחתם 90 אלף שקל, זה לא תואם את מה שאמרת.

נועם שמאי – יפו 61, ימקא לדוג' אנחנו הולכים לפי מספרים ממוצעים – פילוג של מספר יח"ד ממוצע שמשכלל את הכל.

נחום רוזנברג- יש דירות של 100 מטר עם אויר כיון אחד או דירות ללא חניה לקחנו קצת ממוצע של 67 אלף למטר.

אליעזר ראובברגר – בקומות הגבוהות – 60 אלף?

נחום רוזנברג לא. אבל יש ממוצע. נמוך למטה, גבוה למעלה.

התכסית משתנה, היא מתחילה ב – 4, 5 קומות הנמוכות, יותר רחבות, בגלל הספרייה שעשינו שמה, אחרי זה המגדל מגיע בסביבות 1200 מטר לקומה כולל, בערך פחות או יותר, ויש לנו 10 דירות בקומה עד 12 דירות בקומה. יש שמה גרעינים מאוד גדולים, הגרעינים שלנו בסביבות 350 מטר לקומה, בגלל, שעשינו ממ"דים.

יש קומות טכניות, מעבר לזה 6 קומות טכניות, בכל מקום שאנחנו מאשרים פרויקט, זה 49, ועוד 6 קומות טכניות, שמתוכם 3 קומות הולך לאנרגיה בלבד, אנחנו הצלחנו להביא גז לבניין הזה, בעזרת השם שיש גז, חיבור גז, ויהיה אנרגיה עצמאית לבניין, אבל כשמדברים סתם על המחירים, יש הבדל אם אני עושה בניין כמו בשחם עם 4 דירות בקומה, עם גישה מהחנייה למעלית, ואני נותן חנייה לכל דייר או שתיים, בין פרויקט שיש לך 10 דירות בקומה הוא 300

400 דיירים בתוך הבניין הזה עצמו, עם מלא מלא פעולות של מבני ציבור בתוך הבניין לגבי דיור להשכרה, התבקשנו ע"י הוועדה המחוזית לעשות דיור להשכרה, להפוך את זה מ – 15 שנה, לצמיתות להשכרה. ואז הם ביקשו שאני אשאיר אותו כמות, ולעשות אותו לצמיתות. ומי שמבין מה עושה מ – 15 שנה להשכרה לצמיתות לשנה וזה בקשה שהוועדה המחוזית אמרו אותו, לפרויקט, הם רוצים לוודאות שזה, דיור להשכרה כל אורך החיים של הפרויקט.

יוחנן ויצמן – לא מבין את המדיניות של המחוזית לגבי הדיור להשכרה, באים לוועדה פרויקטים של 15 שנים להשכרה, הם מורידים ל10 שנים, ומ20 שנים מורדים ל15, ועכשיו באים ומבקשים מ15 שנים תהפוך לצמיתות, למה אין מדיניות אחידה?

יואל אבן – אמרת שזה טוב לצמיתות, שאתה מאמין שזה הדבר הכי נכון לעשות.

נחום רוזנברג – זה יכול להיות מעונות סטודנטים, לפי ביקוש שיהיה.

15 אלף מטר או 17 אלף מטר, לטובת הדבר הזה.

יוחנן ויצמן – מי ביקש לעשות חוות דעת?

נועם שמאי – אני בוחן תכניות גדולות, הרלי ביקשה שאבדוק את התקן של היזם ואשלח להם ממצאים.

יוחנן ויצמן – התכוונתי לשאול מה בדקת? בו נניח שרוצים לעשות את הפרויקט, מה המכפיל שנותנים להם? במידה ומתבטלת מטלת היזם השצפ ובניית הספריה.

נועם שמאי – התעלמנו ממטלות היזם וקבענו רווח מטרם של 18%.
הרווחיות היא X

בערך המשולש כדי לבדוק על פי ערך השווין,

הינו חייבים להתאים את אותם הזכויות לפז גז.

יש לי את התחשיב הזה, ואוכל להעביר אותו לחברי הועדה.

נחום רוזנברג – אם אתם רוצים לדעת מה המכפיל זה יוצא בסביבות 2.7 לקחנו את המטלות יזם לעצמנו.

יוחנן ויצמן – 18 אלף מטר, היינו צריכים עוד 45 אלף, היינו צריכים לקבל כמו, 45 אלף זה 2.5, בוא נגיד 50 אלף מטר.

מירי לוי

לא כולל הזכויות של, פז – גז, אוקי, ולא כולל שטחים שהם, אני מדברת על שטחי שירות, מבואות וכאלה, רק היא,

שטחים לדירות, אוקי, דירות, מסחר וכולה.

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת שאנחנו צריכים לקבל בערך משהו כמו 70 אלף, או 68 אלף

יואל אבן – אני רק אגיד שזה באמת היה אירוע מורכב, ערכנו שתי פגישות בשבוע כדי להבין את הנושא הזה של השמאות בפרויקט, אנחנו לא בכל פרויקט מביאים שמאי מטעמנו, נועם הוא שמאי שלנו, שאנחנו שכרנו שיעשה את הבדיקה הזאת עבורנו.

השילוב הזה של תקן 15 ביחד עם תקן 21, זה שילוב שלא עסקנו בו, אנחנו בהחלט חושבים שהפרויקט הזה עם כל המורכבויות שהוא מייצר הוא שווה את זה, יש כאן איכויות שאנחנו לא מכירים לא רק בעיר, אלא בארץ בכלל. משרד אדריכלים מכובד שמגיע מהולנד, אחד הטובים בעולם.

מטלות ציבוריות שיעשו בתוך הפרויקט, יהיה קשה מאוד לחשוב שאפשר לעשות את זה בדרך העירייה (שפ"ע) מבלי חלילה לזלזל, אני מאוד מעריך את שפ"ע.

אליעזר ראוכברגר

גם העירייה כמו היזם, יכולה לקחת חברה שתבצע

נחום רוזנברג

רק לעשות מכרז בשביל להגיע, יקח לה שבע שנים.

יואל אבן

גם המורכבות וגם מבחינת המחיר, עדיין יותר זול לנו, לאשר את הפרויקט ושהיזם יבצע.

דיון פנימי

אליעזר ראובברגר – היה דיון מאוד חשוב בנושא השמאות, בו למדנו את הדברים. הדבר היחידי שהיה לי מורכב להבין זה איך מגדל רונדו במצב הנכנס 30 קומות ויוצאים 55 קומות אבל הוסבר לנו על ידי הגורמים המקצועיים, שזה על פי החוק, גם אילנית מסכימה עם מה שנאמר, שצריך לתת בצורה מאוזנת ולכן לעניין זה ידי כבולות.

אילנית מיכאלי – השאלה איך זה נכנס, אבל החוק והפסיקה אומרים שצריך להשוות.

יוסי חביליו – אני חושב שערכים לא צריך למכור בשום מקרים, ולכן השמאות אינה רלוונטית. מחר ירצו מגדל בכותל – ויתקשו להכניס משאית בטון, אז ניתן להם. אני חושב שהנזק באישור התכנית, גדול ואדיר לירושלים, וזה לא שאלה של מחיר או כסף. מבחינתי פינוי ובינוי זה רק בניינים שעומדים ליפול, שמחייבים את הבניה. אני לא השתכנעתי

יונתן ניסים – נציג ארגון הקבלנים – עלויות הבניה עלו.

יוסי חביליו – גם מקומה 20 יש נוף לעיר העתיקה. אם כל הכבוד לכניסה לעיר, ולשוק אין אפשר להשוות בין האזורים וגם בכל הנושא של המטלות הציבוריות, אני לא בטוח שזה יוצא יותר זול אם הוא עושה את זה מאשר העירייה. הצעתי – להוריד את כל המטלות הציבוריות, ולהגיע עד 30 קומות.

יואל אבן – תשים לב למה שהשמאי אמר, שגם את תוריד לכאורה את המטלות הציבוריות, תקבל את אותה תוצאה. 18% רווח. השמאי שלנו אומר, שזה מה שמקובל בפרויקטים מהסוג הזה. 16% מינימום ובירושלים 18% רווח. לגבי הגובה, יש הדמיה שרואים את הפרויקט שלו, ביחס לשלושת הפרויקטים. כל האזור הזה תואם לגובה בצד המערבי. זה עדיין נמצא על הקו של קינג גורג. מראה על המפה.

הילה בכר – מעדיף לקבל את פזגז כמו שהוא צפוף מאוד, סגור בתוך המתחם.

אמי ארבל – מראה על המפה, שהתחלנו לבחון את הפרויקט הזה, הבנו שאי אפשר 4 מגדלים במתחם, זה יותר מידי אחד צריך לצאת החוצה מהמתחם.

הילה בכר – אולי אין בפרויקט הזה ערכים מצילי חיים, אבל צריך משהו באמצע. אנחנו רוצים את מרכז העיר כמו מרכז העיר של עיר מכובדת.

יואל אבן – ובמרכז העיר, ובפרויקט הספציפי הזה, שמייצר פה עירוב שימושים, שמייצר פה חיים, ובמרכז עיר שאפשר לבנות ולהתגאות, זה ערך שמבחינתנו בקטע הזה גובר על הערך של הפינוי בינוי.

אליעזר ראובברגר – השאלה האם את הערך הזה ניתן להשיג ב30 קומות או ב35 קומות?

יואל אבן – על פי בדיקת השמאי שלנו – לא.

אדיר שוורץ – ערך של הדיור להשכרה לטווח ארוך בעיני חייב להישאר לצמיתות. בעיני להוסיף כאן מעונות סטודנטים, על מנת להכניס חיים למתחם הזה. אין סכנה יותר גדולה למתחם הזה, אם הוא יהפוך למתחם רפאים. ולכן להתעקש – לעשות קאנטרי, דירות יותר קטנות לזוגות צעירים.

אליעזר ראובברגר-אני בכלל לא מבין למה צריך ספריה, אם יש בפרויקט כיח.
1500 מטר של ספריה.

אדיר שוורץ
הבקשה שלי לרדת לקידומת 4, תוך כדי להבטיח שיהיו חיים
מתחם דירות רפאים – על מרכז העיר, הם יותר חמורות בעיני
ולנו כועדה יש אחריות על כך.

יואל אבן – מסכים עם אדיר
ולכן המתחם הזה הוא עירוב שימושים, שמייצר חיים במתחם.
בדרך כלל בפרויקטים אחרים, נכנסים מהחניון ישר לקומה, לדירה.
פה החניונים יהיו בחוץ – על מנת להבטיח עירוב שימושים שייצר דינמיקה.

הילה בכר – התכנון הוא לא רק גובה, בסופו של דבר יש תכסית, עירוב שימושים
בעיני צמצום תכסית, יותר נורא מהגובה.
בסופו של דבר, המבט הוא יותר רחב, אם תחרוג מ30 ותקבל את הערכים שאתה רוצה, זה שווה את זה.

אמי ארבל – מה שהילה מנסה להגיד שיש עוד נושאים מלבד הגובה, שהם חשובים כאן
גם אם בסוף הגובה נפרץ, כמו שעשינו במקומות אחרים, אבל הפרויקט הוא טוב ויתן איכויות, והבניינים בסוף לא יהיו
שמנים ורחבים, אז בהחלט צריך לשקול את זה.

יוסי חביליו- התכסית חשובה, חשוב גם התמהיל, אם היזם מסוגל לבנות 30 במקום 40.
אם אפשר להוריד ל30- קומות ולקבל תכסית נורמלית
אני בעד.

אליעזר ראובברגר- תכסית או גובה. לא דרמטי. מעדיף תכסית ולא גובה.

חיים כהן – מה שמפריע לי זה הניוד זכויות – תקדים מטורף – להעביר ולהכפיל אותו, ולכן שאלתי אם יש תקדים כזה.

יונתן ניסים-הדוגמאות שנתנו על מגרשים פרטים, לא על קרקע של רמי.

חיים כהן -אני בקשתי שהם ישלחו לי את פסקי הדין, שאוכל לבדוק את זה ולקבל החלטה.

יוחנן ויצמן-לאור הסכמת השמאי מבקש להעלות על המסך שאלון שיוצג לשמאי שיענה על השאלות 1.מס המטרים
הבנויים כיום בכל בניין . 2. סה מטרים 3. התמורות לדיירים. 4. סך זכויות הבניה לפי תקן 5.ככל שהתמורה
לרמ"י תופחת ל400 מ"ר. 6.כמה מ"ר מאושר בפז גז. 7.תמורה כולל פז גז. 8.שטח המתחם לא כולל מתחם חסבון
ההיסטורי במ"ר 9. שטח המתחם ללא בנייה ברונדו.

וכן כמות הזכויות המבוקשת במקרה שיתווספו לפרויקט המטלות דלקמן: א. עלויות פיתוח גן העצמאות.
ב העברת המבנים לשימור במתחם חסבון לידי העירייה. ג. שינוי יעוד בחסבון ממגורים למסחר או
למלונאות ד.השינוי בהוראות מתכנית פז גז (22 קומות מתוך 30 ל15 שנה) בנושא השכרה ומלונאות. ה. כנ"ל בהשכרה
לצמיתות וכן פרוט לתתי סעיפים של עלויות הפרוגרמה העירונית. כמו גם הפחתת השטחים הציבוריים הנרחבים בתוך
המתחם.

אמי ארבל: מקרין את השאלון לנוכחים

יואל אבן – נעביר את זה לשמאי לבדיקה.
18% אחוזי רווח זה מה שנקבע, הבדיקה התבצעה על פרמטרים כאלה ואחרים, על פי תקן 15, 21 ו
זה מה שנקבע.

החלטה- לדחות את ההכרעה.

תכנית מספר 2 תיק 1345784

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אליעזר ראוכברגר - מוסד ציבורי חשוב שקיים שם היום, על ציר רק"ל ניתן לאשר הם צריכים להתרחב, ואני לא רואה סיבה לא לתת להם, מה שהם מציעים.

חיים כהן – היה בועדת שימור, מנסים 6 שנים לעשות איזה שהוא הסדר, חיבור, ולא מצליחים.

אמי ארבל - 30 יח"ד, אני חושב שזה מוגזם לבקש 12 קומות, במגרש קטן של 350 מטר.

יוחנן ויצמן - שיתנו פתרון חילחול

אמי ארבל – לא קשור לפתרונות חלחול, אין סיבה מעל הקרקע לעשות קו 0 לשכנים, מה זה קשור לחלחול? יש להם בניה מעל הקרקע בקו 0 לכיוון השכנים.

אליעזר ראוכברגר ואם יגיעו איתם להבנה?
אמי ארבל - לא קשור רק לאישור השכנים. צריך שיהיה פרופורציה.

ישראל קלרמן – יש לצמצם את התכסית התת קרקעית.

אליעזר ראוכברגר - הפקעה ליד קו אוטובוס. אין שם תחבורה ציבורית.

הילה בכר - לעשות אירוויר בדרכים נוספות לא הגבהת הבניין באמצעות חצר אנגלית.

ישראל קלרמן -מרפסות -חריגה ממטר מקו הבניין.

חיים כהן – בתנאי הסכמת שכנים.

אליעזר ראוכברגר – אין צורך. אם ירצו יגישו התנגדות.

יוחנן ויצמן – שיתן זיקת הנאה את הנסיגה הזאת, לטובת המדרכה.

אליעזר ראוכברגר – לבטל את ההפקעה ליד תחנת אוטובוס, אין אוטובוסים ברחוב הזה.

יוסי חביליו – אני בעד המלצה האגף ומתנגד לקומות.

יוחנן ויצמן – סעיף 13- שימוש חוזר באבנים לפירוק להוריד סעיף זה.

הילה בכר - יוחנן זה יכול להיות מאוד יפה.

אליעזר ראוכברגר מסכים עם הילה.

יוחנן ויצמן – אז לא בשלב התכנון. להשאיר בתיאום עם אדריכל שימור.

אדיר שוורץ – בעד להשאיר את סעיף 13- בשלב ההיתר.

תכנית מספר 3 תיק 1305804

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית על גבי המצגת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוסי חביליו -אני מתנגד לאישור התכנית.

מי בעד-

חיים, אדיר, ישראל, יוחנן ואליעזר

נגד- חביליו

יוסי מבקש לנמק – לא אמורה להיבנות שכונה יהודית, בלב שכונה ערבית.

תכנית מספר 4 תיק 1159920

משתתפים: אליעזר, יוחנן, דור, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה נציג האפוסטרופוס של הנפקדים – שבא לדבר בתחילת היום, מאחר ואין דיון עם מוזמנים, ביקשנו ממנו בעצם לצאת ואפשרנו לנו לשלוח מייל בעניין של מה שהם רוצים, והוא שלח שחלק מהשטח כ-8% שייך אליו, בקו הכחול ולכן נוסף הערה בהחלטה.

חיים כהן – מה מצב הפרגמטי בין השכונה הישנה לחדשה?

אמי ארבל מציג את המצגת של התכנית בתכנית המתאר 2000 השטח היה מיועד כשטח אזור מגורים עירוני, הם מציעים פה כרגע 650 יחידות דיור, 3000 מטר מסחר, 3000 מטר מבני ציבור, מספר הקומות בין 7 ל-9.

אליעזר ראובברגר – תכנית מעניינת, שכונה יחודית, של קהילה סגורה, ללא תחבורה ציבורית, כדמוי ממילא.

חיים כהן – מבקש לדעת מהן ההפרשות לתכנית?

אמי ארבל – מקריא את הסעיף – 5 כיתות מעון יום, 7 כיתות גני ילדים, בית ספר יינתן מענה מחוץ לשכונה, בית כנסת אחד ומקווה.

יוסי חביליו – התכנית מיועדת ליהודים, בצמידות יש שכונה ערבית, אום טובא שהתכנית הזאת תחנוק אותם, ולא תאפשר להם גם להתרחב.

אמי ארבל – אנחנו לא מתכננים לפי יהודים או ערבים, אלא לפי התכנון. מה שמיועד קובע. השטח הזה הוא חלק מהתכנית המאושרת של צור באהר, תכנית 2302א שיעדה את המגרש למגורים.

אדיר שוורץ – אני מתנגד לאישור התכנית, בגלל שזה לקהילה סגורה, לא חשוב לי מי יגור שם ערבים או יהודים. יוחנן ויצמן – בואו נגדיל את החניות.

אמי ארבל – הרחובות מאוד צרים, מסחר מקומי יש ביחד 1500 מטר, זה מספיק עבור מסחר מקומי.

אליעזר ראובברגר – מסחר עדין, מכולות, חנות פרחים או מאפים. הורדנו ל1500 כמו באמת המים.

יוחנן ויצמן – מה לגבי קירות תמך לכיוון הכפר, שיהיו גבוהים 6 מטר, לעומת 3 מטר, יותר קשה לטפס, מטעמי ביטחון.

אמי ארבל – אפשר ללכת מסביב. אני לא חושב שזה נכון לעשות פרויקט שלם שכולו קירות תמך.

ניר מרגלית – מבקש להטמיע את חוות הדעת בהחלטה.

אמי ארבל – מוטמעת. גם מחלקת נכסים ביקשה להוסיף כאן איחוד וחלוקה, הוספנו את הסעיפים שלהם.

מי בעד – 4 - חיים, דור, יוחנן אליעזר נגד - 2 חביליו ושוורץ

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו במהלך הדיון

תכנית מספר 5 תיק 1156850

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חיים כהן – תכנית מבורכת

אליעזר ראוכברגר- הכל מיועד לציבור מיוחד.

אדיר שוורץ – תכנית טובה וראוי להעניק מענה חינוכי לכל ילדי ירושלים, במיוחד לחינוך המיוחד. ההתנגדות שלי קשורה לפגיעה ביער ירושלים ובטבע, בהרים.

אליעזר ראוכברגר – זהו שטח חוס, לא בנו כל השנים, לכן קיים טבע היום. אין לנו אפשרות לוותר, אנחנו זקוקים לשטח חוס, הורדנו שני בניינים, צמצמנו קומות. אנחנו גם מרחיבים את הדרך.

אמי ארבל – כן יש כאן שטח שהיום הוא ביעוד דרך, ולא יעוד בחניה, אנחנו עושים את החיבור הזה, שיהיה אפשר להתחבר סטטוטורית שהכל יהיה ביעוד דרך, ואז יהיה אפשר לעשות את זה.

ניר מרגלית - קו הבניין מסומן עד גבול התכנית, ואנחנו מבקשים לצמצם אותו, שיהיה עד גבול השצפ ולא יותר.

אליעזר ראוכברגר-לא חורגים כהוא זה מהשטח החוס

מי בעד - 4 ישראל, חיים, יוחנן ואליעזר
2 -נגד חביליו אדיר

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 6 תיק 1274927

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 7 תיק 659425

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
ביקשנו מיצחק הנאו, לשמר את הקיר ולא להרוס אותו
זה לא פוגע בתכנית.

יוחנן ויצמן – לא בעד. אין מה לשמר חומה קיימת, בזמנו מהנדס העיר הקודם ש. אשכול רצה לקדם תכנית לחנויות, ולהרוס אותה. מדובר על חומה זניחה, אין שום סיבה לשמר אותה.
התכנית מבקשת את הריסתה?

אמי ארבל – כן הגדר חורגת במטר לתחום החלקה, ומסומנת להריסה.

יוחנן ויצמן דוג' בשנלר, חומת שנלר היתה מיועדת לשימור, נשלחה לפירוק והרכבה, כאן לא המקרה.
הגדר איננה לשימור ולכן אין צורך לשמרה.
תכתוב כי יבוטל הסימון להריסה של הגדר.

חיים כהן – ביקשתי להדגיש בחוות דעת שלנו שאנחנו מסכימים להורדת הקיר, תוך הדגשה, שההסכמה היא למרות שהיא חורגת במטר במגרש שלנו, והשכנים ביצעו עבירת בניה.

אמי ארבל – הם לא עשו עבירת בניה, הגדר היתה עוד לפני שהיו השכנים.

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

תכנית מספר 8 תיק 1372424
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 9 תיק 1216993
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 10 תיק 1360692
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 11 תיק 1277706
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 12 תיק 888347
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 13 תיק 499ב
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 14 תיק 1280668
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים
אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

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

תכנית מספר 15 תיק 1087741

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוחנן ויצמן – אני מציע לבדוק את הפרשות מגרש 1 להשים למגרש 2, הסדר פנימי שלהם.

חיים כהן – נכתוב בכפוף להסכמה.

יוחנן ויצמן – לאחד סעיפי 11 ו-12.

ככל שתוגש הסכמה בין שני היזמים, לעניין מיקום ההפרשות לצורכי ציבור, יהיה ניתן למקם בהתאם לסיכום.

הילה בכר – חשוב לנו שהכניסה עם רכב לא תהיה מרחוב כרמון, שהוא קטן וצר וללא מוצא.

רותם פסו – מתווסף בניין אחד (כרמון 20) שלא עבר דרכנו ולכן רצינו לבקש שיגישו דו"ח עדכון חברתי לפני הדיון בועדה המחוזית.

אמי ארבל הוספנו גם הערות מחלקת נכסים

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

תכנית מספר 16 תיק 1262161

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר וחיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1385798

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר וחיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 18 תיק 1267764

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר וחיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 19 תיק 1404987

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוסי חביליו – מקריא את התייחסות של המינהל הקהילתי לגבי החצר שהיא קטנה מהתקן.

אמי ארבל
זה גודל המגרש אין מה לעשות

הילה בכר
כתבנו בהמלצה שאנחנו מבקשים שהשטחים יהיו מקוריים, ולהרחיב את החצרות כמה שניתן.

אמי ארבל
בסוף המגרש יחסית קטן. כל קומת הקרקע מיועדת לגני ילדים והחצרות, לא ניתן להרחיב מעבר לזה.

יוחנן ויצמן – מקריא את החלטת הועדה המחוזית בדיון להתנגדויות
"הועדה סבורה כי נכון לקדם במגרש זה תכנית המציעה ניצול מיטבי, ולהציע בו שימושים שנותנים מענה לצורכי ציבור באזור. בהתאם לכך, הועדה סבורה כי נכון שהועדה המקומית תפקיע את השטח לטובת הציבור. בכל מקרה הועדה המחוזית, קוראת לוועדה המקומית לקדם במגרש הצפוני, שמציעה שימושים ציבוריים שנותנים מענה לצורכים הציבוריים באזור".

יוסי חביליו – אני לא רוצה משרדים שיהיו לטובת גופים הפועלים לציבור.
אני מציע שתוגש תכנית חדשה, את התכנית הזאת אני מוכן לדחות.

חיים כהן - אם יהיה תוספת של מבנה ציבור ולא משרדים, אני מסכים לשינוי התכנית. אני בעד עם חביליו.

אמי ארבל - בעקבות הדחייה, יש מכתב של רועי לביא מנהל אגף התכנון לשעבר לשירה תלמי- מראה את המכתב מ16.4 על סיכום שהתקבל ביניהם, שאין מניעה להוסיף כאן שימוש למשרדים.

אליעזר ראובברגר- מי בעד

נגד – 4 – חביליו, חיים, ישראל, ויוחנן
נמנע – 2 – אליעזר, אדיר

יוחנן ויצמן מבקש להדגיש כי אנחנו דוחים את התכנית, מכיוון שאנחנו רוצים שימושים שתואמים את השכונה על פי פרוגרמה.

תכנית מספר 20 תיק 1330075

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1108364

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, חיים, יהודה וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אדיר שוורץ – בניינים אדומים?

אמי ארבל – לא. ליד ציר רקל מתחמים מיוחדים.

יוחנן ויצמן – אני בעד להשאיר את הגובה של הבניינים אותו הדבר, לא לשנות את זה.
כאן אני נגד מגדלים.

יוסי חביליו -עד כמה קומות המגדל השמאלי?

אמי ארבל – 19 קומות

אדיר שוורץ – חייב לייצר כאן תעסוקה.

חיים כהן – אני חושב שצריך תעסוקה, זה אזור מתפתח.

אמי ארבל – מה שביקשנו זה למעשה מעבר לביטול של שני מגרש מגורים שטח ציבורי זה כן בעינינו נכון, שתוספת השטחים שמעבר לשטחים שהועברו למגדל מהבניה המרקמית יהיו עבור דירות להשכרה או תעסוקה כי זה על ציר רכבת קלה. מעבר לכך, הם ביקשו עוד 10 קומות עבור מגורים רגילים, ביקשנו שהם ייעדו אותם לדירות להשכרה או משרדים.

יוסי חביליו – 10 קומות נוספות, זה משמעותי עבורי.
הוא מרוויח מספיק גם בלי התוספת קומות.
אני מתנגד.

יהודה פרוידנגר מה לגבי פתרון תחבורתי לאנשים בעלי מוגבלות?

אמי ארבל – זה על קו רק"ל, מרכז השכונה.

מי בעד המלצת המלצת האגף?

3- בעד- חיים, אדיר וישראל
2 – נגד- חביליו ויוחנן

יהודה פרוידנגר לא מצביע – הגיע באמצע הדיון

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1258383

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

יוסי חביליו – הגשתי התנגדות, היועץ המשפטי החליט שאני לא יכול להשתתף בדיון שבו אני מגיש התנגדות ולכן אני יוצא מהדיון.
אני חוזר על טענות המינהל הקהילתי שהגיש התנגדות לתכנית.

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אדיר שוורץ – יש בית כנסת אחד, לדעתי חסרים עוד 3 בתי כנסת.
למה אי אפשר לאשר להם?

אמי ארבל – הוא מוסיף רק 30 יח"ד.

אדיר שוורץ – אז אפשר להוסיף להם עוד קומות

הילה בכר – צריך להיות מבוסס על משהו, לעשות בדיקה מסודרת.
תוספת יח"ד שהם ביקשו לא היה לטובת השימושים האלו.

אמי ארבל – זה יצריך הפקדה מחודשת, לא חושב שזה נכון וכדאי לעשות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 477ב

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

אמי ארבל התוכנית מציעה למעשה להוסיף שתי קומות מעל שני בניינים של בתי ספר קיימים של 3 ו 4 קומות, בחנו

ואנחנו ממליצים לאשר.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1096874

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יהודה פרוידנגר – בגלל שזה ליד בתי ספר סולם, צריכים להגיע איתם להבנה.
יש שם ילדים עם קשי קשב וריכוז, העבודות מנופים, דחפורים, רעש של החפירות יפריעו להם.

אדיר שוורץ – חשוב מה שיהודה אומר, צריך לדאוג לאוכלוסייה הזאת.

יהודה פרוידנגר – בוא נתנה תנאי להתחלת הבניה.

ישראל קלרמן – זה האגף שלנו, אנחנו מטפלים בזה. תכנית שחיכינו לה הרבה זמן, כבר עברה ועדת הקצאות.
בזמן העבודות ידאגו להם ויעבירו אותם למקום אחר.
אין צורך להוסיף תנאי.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 25 תיק 1274018

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 26 תיק 1261064

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
התכנית נבדקה שמאית, ע"י השמאי העירוני, וזה תואם את מה שהוא מבקש.

יוסי חביליו – מתנגד

אמי ארבל אתה אומר שיבדק שמאית ואז שהתכנית נבדקת שמאית, אתה לא מקבל את ההחלטה שלה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1346790

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1402866

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1360650

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה, חיים וחביליו

אמי ארבל הציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

התוכנית למעשה מציעה מגדל של 24 קומות, בקווי בניין צידיים של 4 מטר, ורק תוספת 15% מגורים, אני מזכיר שאנחנו מאפשרים 20% מגורים בבתי מלון.

יוסי חביליו – יש כאן הערות של המינהל הקהילתי, אולי אפשר שנוריד את התכנית מסדר היום.

אמי ארבל – הם מקבלים סדר יום שבוע מראש, ויום לפני הדיון מבקשים להוריד את התכנית.

יהודה פרוידנגר- מתנגד. להיצמד למדיניות של 16 קומות.

אמי ארבל- הוספתי חוות דעת של מדיניות – שמבקשים הפרשה של 410 מטר לטובת בית כנסת, חוות הדעת הגיעה אחרי שסדר היום הופץ – הוספתי להחלטה.

אדיר שוורץ – שתי בתי כנסת של 200 מטר.

הילה בכר – אפשר פשוט לרשום בית כנסת, ואחכ במסגרת ההקצאות יקבע איזה גודל.

יוסי חביליו – מבחינת תנועה, בית ספר איך זה יתמזג עם אזור חדש של בית מלון? אוטובוסים וכו'

אמי ארבל מדובר על מלונאות ולא מגורים. לא אמר להיות צפי תנועת גדול.

אדיר שוורץ – להוסיף שלט או אזכור על אסון ורסאי.

הילה בכר- אין צורך. יש ממול אנדרטה של ברושים, מראה תמונה של המקום.

ניר מרגלית – סקר קרקע, סקר שימושי הסביבה ודוח היסטורי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

אמי ארבל – שימושי הסביבה רק בשלב היתר, כרגע יכול להיות מבנים שלא יהיו קיימים שהתכנית תבוצע. ניר מרגלית – גם דו"ח מיקרו אקלים ללא הוגש פה.

הילה בכר – ביקשנו השלמה של חוות דעת שלכם.

ישראל קלרמן – סעיף 3 –"יש לקבוע את היקף יחידות דיור המוצעות בתוכנית ע"פ תמהיל יחידת דיור שנקבע בתכנית האב, ולהסיר את הסעיפים הנוגעים למספר יחידות דיור בהליך רישוי", מה זה?

אמי ארבל – זה בטעות.

יהודה פרוידנגר כמה חדרי מלון מוצעים? מה התקן חניה?

אמי ארבל – אחד לארבע.

מי בעד המלצת האגף?

4 בעד - ישראל, אדיר, חיים, ויצמן
2 נגד - חביליו ופרוידנגר

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