



ועדת תכנון ובניה – תמליל

מספר הוועדה :

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : ז' באב תשפ"ו (21.07.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : מיכל כהן

שעת תחילת הוועדה : 9:30

שעות סיום הוועדה : 13:45

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

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק 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 R ים

לייזר ראוכברגר:

בוקר טוב לכולם, היום יום שלישי, ז' באב תשפ"ו, 21.7.2026. השעה תשע חמישים וחמש. נוכחים, חיים כהן, ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אנוכי יושב ראש הוועדה אליעזר ראוכברגר. עמנואל, רמי, מיכל, אילנית, רותם, אביטל, שירה. אוקיי. קדימה, אנחנו מתחילים עם תצ"ר, בבקשה.

רויטל טבדי:

שירה ביקשה להקרין, אתם רוצים? בסדר

לייזר ראוכברגר:

קדימה תצ"ר יש לנו.

רויטל טבדי:

יש לנו שלוש תצ"רים היום, היום אני מפציצה.

לייזר ראוכברגר:

קדימה.

רויטל טבדי:

אני מתחילה עם התצ"ר הזו, רגע. שהמספר שלה 13095. אנחנו מדברים בעצם על תצ"ר בשכונת שועפט, לפי תב"ע נקודתית שעשו בחלקה. ויש הבדל בין הגבול. זה הגבול, שבין השצ"פ למגורים. בעקבות הקמה לא נכונה של הגבולות, בסטייה בעצם בקו אנחנו שומרים על המרחק שרצו בתב"ע מהמבנה לשצ"פ, ולכן הסטייה, אז זאת הסטייה שאנחנו מבקשים. שאלות?

לייזר ראוכברגר:

יש? אוקיי מאושר.

רויטל טבדי:

התצ"ר השנייה היא בנווה יעקב, המספר שלה זה 13096, זה פינוי בינוי במעגלות הרב פרדס. מה שקרה פה בעצם הוכנה תב"ע נקודתית על סמך גוש שומה, ועכשיו נרשם הסדר ובהסדר הגבולות השתנו, אז יש שינוי בצורה מאוד מינורי. השטחים גם נשמרים. זאת הסטייה.

לייזר ראוכברגר:

אוקיי. שאלות? אין. מאושר.

רויטל טבדי:

התצ"ר האחרונה היא לפי פרק ד' בגבעת המטוס, המספר שלה הוא 12797. מבקשים לאחד שלוש חלקות. התוכנית שחלה מאפשרת איחוד של חלקות, בעצם לצורך הקמת חניון אחד שלם על שלושת החלקות.

לייזר ראוכברגר:

אוקיי יש למישהו שאלות? אין תודה. מאושר.

רויטל טבדי:

תודה רבה לכם.

לייזר ראוכברגר:

אוקיי. אמרת שלא צריך נכון?

רויטל טבדי:

פחות מארבע אפילו. שירה. אחת עלתה בטעות, היא עלתה כבר פעם שעברה.

לייזר ראוכברגר:

יש לי רק...

רויטל טבדי:

401 ככה מספר.

לייזר ראוכברגר:

בתקן? אוקיי. בבקשה שירה.

שירה אדרי:

אוקיי. הפקעה מספר 231401, זה הפקעה לפי תוכנית 1010379594, הייעוד זה דרך קיימת ודרך מאושרת, ההתחלה של ההפקעה זה הסדרת צומת מסוכן, יש פה דרך קיימת שעכשיו נוסעים בה, לא בטיחותי בכלל אז מסדירים בעצם פה את הצומת. רחוב...שטח ההפקעה 1392 מטר מרובע, האורך של הדרך זה 106 מטר.

לייזר ראוכברגר:

טוב, יש למישהו שאלות? תודה מאושר.

מיכל כהן:

אין לנו פרוטוקולים.

לייזר ראוכברגר:

בסדר. טוב. אנחנו הולכים לשתיים, תוכנית שתיים.

עמי ארבל:

תוכנית שתיים לסדר היום, תוכנית 1173640, זה תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, דיון בהתנגדויות, בקשה של תוכנית אב לתחבורה להקים חניון אוטובוסים באזור...

דובר:

מה יש שם היום?

עמי ארבל:

כלום. זה שטח שבעצם בייעוד דרך, כביש 45 למעשה שהיום מצפון לעטרות הוא כביש ברוחב של כמעט 120 או 130 מטר. זה רוחב כביש שפעם היה... כביש 45 שהוביל לירדן

לייזר ראוכברגר:

מדברים על כביש 45

עמי ארבל:

נכון, אין צורך בכביש הזה, ברוחב הזה. לכן נציג פה רגע בשטח הזה

לייזר ראוכברגר:

גם העלויות שלו אסטרונומיות.

עמי ארבל:

כן, לא באמת צריך אותו אבל אני אומר הרוחב שלו הוא נורא רחב, כרגע מציעים פה

אריאל גולן:

איפה השכונה החדשה?

לייזר ראוכברגר:

מצפון. צמוד

אריאל גולן:

ואם וזה מתחבר, זה מתאזן?

עמי ארבל:

לא משפיע.

לייזר ראוכברגר:

לא זה יקום ולא זה יקום. הכביש אני אומר. לא הכביש ולא השכונה.

עמי ארבל:

אז כרגע מתוך תחום הדרך הזה המאוד רחב, לחניון, ופה מתוכנן שטח של הרכבת הקלה בחלק הזה. מעדכן כרגע התוכנית הופקדה, הציע חניון אוטובוסים. התוכנית הופקדה בסמכות הוועדה המחוזית והוגשו בה שתי התנגדויות שלמעשה זה התנגדות אחת חברת לוגו, שנייה חברת חשמל, אותו דבר. לצורך העניין תוכנית אב לתחבורה, מבחינתם אפשר לקבל את ההתנגדויות, סך הכל ביקשו טיעון מחברת חשמל בשלב היתרי הבנייה ולהטמיע חלק מההערות במסמכי התוכנית, אנחנו מקבלים את זה. ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית. תוכנית התנגדויות שאלות משהו? תוכנית שלוש בסדר היום, תוכנית 1414101. בסמכות הוועדה המחוזית, דיון בהתנגדויות, רחוב מלכי ישראל 25. ישפה תוכנית שבעצם מציעה להרוס בניין קיים, לעשות בניין חדש של שש קומות. אושרה פה התנגדות שרון... בשם דיירים, מבחינת התוכנית סך הכל תואמת והמלצנו, התנגדות קניינית, יש פה טענה שמי שהגיש את התוכנית לא יכול להגיש תוכנית, היות וזה עיקר ההתנגדות והתוכנית נבחנה עמידה בתנאי סף בידי הוועדה המחוזית, אנחנו מאשרים לוועדה המחוזית לבחון גם את זה.

אריאל גולן:

הנה למה...

עמי ארבל:

זה מגרש קטן. התחדשות עירונית

יוחנן ויצמן:

אני איתו. איתך, לא רואה איך זה קורה. אני בעד שכל מלכי ישראל לעשות להם 77, 78, לא להוציא היתרים למי שיש תב"ע מאושרת, שיעשו משהו נורמלי.

עמי ארבל:

מה זה אומר משהו נורמלי?

יוחנן ויצמן:

עשר קומות, כניסה לחניה

ישראל קלרמן:

אתה מבין שהוא ממשיך לא טוב.

לייזר ראוכברגר:

אתה מגרה אותו.

עמי ארבל:

אני מתייחס...

לייזר ראוכברגר:

זה לא בסדר. אתה צריך להסיק מסקנות מהתנהגויות קודמות.

אריאל גולן:

כזה מגרש קטן

עמי ארבל:

חלקה יחסית מאוד קטנה, לייצר פה חניות בחלקה קטנה זה בלתי אפשרי.

אריאל גולן:

בכל בניין כזה קטן

עמי ארבל:

מה אתה מציע, אין בעיה, לדחות את התוכנית?

אריאל גולן:

לא אני שואל אין שום

עמי ארבל:

אין פתרון. במגרש כזה קטן

אריאל גולן:

כופר יש?

עמי ארבל:

עשר יחידות דיור. זה בניין קטן, זה לא משמעותי, זה לא דרמטי. לכן אנחנו בגדול אישרנו

לייזר ראוכברגר:

בסוף יהפכו את כל מלכי ישראל למדרחוב. עוד עשרים שנה

עמי ארבל:

למדרחוב?

יוחנן ויצמן:

נראה לי שיש לך אומץ נגד דוידוביץ'

לייזר ראוכברגר:

לא תהיה ברירה.

עמי ארבל:

מי זה דוידוביץ'?

עמי ארבל:

ועד גאולה. אז חוץ מתנאי הסף בגדול התייחסנו לכל הטענות כמובן אבל אישרנו את זה בוועדה המחוזית. תוכנית 1202506 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, תוכנית בהתנגדויות, זה גם חשוב להראות, תוכנית שנמצאת על ציר הרכבת הקלה. ציר הנטקה מה שנקרא. יש פה מצב נכנס, יכולים לראות כאן, יש פה שלושה בניינים, שלוש יחידות דיור, סוג של וילות בכל אחת משלוש החלקות האלה, תוכנית צירפה גם את חלקה 12 שלא מסומן פה. התוכנית מציעה באופן לא כל כך ברור ולא ברור בהתאמה למדיניות גם בניין 18 קומות וגם בניין של 11 קומות. על כל החלקה התוכנית מציעה פה, מה זה?

אריאל גולן:

חלקות גדולות

עמי ארבל:

אני אראה לכם מה הם מציעים

לייזר ראוכברגר:

מאחדים אותם, לא?

עמי ארבל:

כן אבל זה עדיין מגיע ביחד לבערך שני דונם, שזה דיברנו על לפחות ארבעה דונם, אני מזכיר שהמועצה...שלוש יחידות דיור, יוצאים פה עם מעל מאה יחידות דיור, אין פה שום תרומה משמעותית לציבור.

אריאל גולן:

פרוגרמה

עמי ארבל:

המדיניות שהוחלט עליה בציר הזה בבניינים הקטנים האלה שהתייחסנו אליהם ארוכות בהרבה מאוד דיונים, הייתה לקחת מתחם של לפחות ארבעה דונם, להפריש 50 אחוז לצורכי ציבור, לקבל 50 אחוז מה שנותר. אבל אני מזכיר שהמועצה...שלוש יחידות דיור שיש פה היום. לקחת עכשיו שלוש יחידות דיור כאלה, להרוס אותן ובנייה, אני מראה רגע את נספח הבינוי. לעשות גם מגדל 18 קומות...גם 11 קומות לבניין השני, בלי שום הפרשת קרקע, בלי שום תרומה משמעותית לציבור, אני לא

אריאל גולן:

יש הפרשה ציבורית?

עמי ארבל:

אני מניח שיש אבל תראו את התוכנית.

אריאל גולן:

סוג של גן ילדים?

יוחנן ויצמן:

עמי אני איתך...יש פה בניין של 18 קומות שאני באמת איתך. תהיה יועץ של הוועדה רגע, לא יועץ של מהנדס העיר. אנחנו הקו שלנו היה שעשינו את זה מתאריך מסוים מה שהופקד עד אותו, קו של הוועדה. מאותו יום ועד אותו יום עשינו איזה יום גבול. בעצם התוכנית הזאת הופקדה לפני היום הזה.

עמי ארבל:

כן אבל זה ההתפתחות. בהתחלה הוועדה המחוזית אישרה רק מגורים אם אתה זוכר עשר קומות. ואז באיזשהו שלב שינתה את זה ואמרה 50 אחוז מגורים 50 אחוז תעסוקה, שזה פחות הגיוני כי זה לא סביר בניין כזה קטן שיהיה עשר קומות חצי חצי מדרגות. ואז זו תוכנית שלכאורה לא עומדת לא בזה ולא בזה. היא לקחה מתחם יחסית גדול שאפשר היה לעשות פה הפרשה יותר משמעותית לצורכי ציבור. שלא עשתה שום...תראה את התוכנית. מציעה פה גם, למעשה

יוחנן ויצמן:

באיזה שלב היא הופקדה?

עמי ארבל:

גם בניין של 18 קומות וגם בניין של 11 קומות, קו בניין אפס

יוחנן ויצמן:

עמי, שכנעת אותי. עמי אני איתך.

עמי ארבל:

יועץ של הוועדה אבל כן... לכל אורך התהליך הזה מהתחלה. לא נכון לקחת בקריית יובל שלוש יחידות דיור, להפוך אותן למאה בלי שום תרומה ציבורית משמעותית.

יוחנן ויצמן:

עמי אני מקצועית איתך ואני חושב במקרה הזה אתה ודאי ודק.

עמי ארבל:

יוחנן ראית את המלצת מהנדס העיר?

יוחנן ויצמן:

עשינו לעצמנו קו, אני שואל איך אנחנו עומדים בזה.

עמי ארבל:

ברגע שהוחלט לצורך העניין ההבנה שלנו שלא ניתן לקחת שלוש יחידות ולהפוך אותן למאה בלי משהו משמעותי, זה לא משנה מתי זה הופקד או לא מתי זה הופקד. מה זה משנה? אני

יוחנן ויצמן:

לא משנה אבל היינו חלק מההחלטה הזאת.

עמי ארבל:

אבל היינו נורא עקביים בכל התהליך. זה פשוט לא נכון לעשות את זה, בוודאי כשיש לך התנגדויות שאומרות בדיוק אותו דבר. מה אני אמור בהתנגדויות, שזה הוחלט כדי לעשות את זה כבר?

יוחנן ויצמן:

כן אבל אנחנו עושים סוג של איפה ואיפה.

עמי ארבל:

אנחנו לא עושים איפה ואיפה כי זה קודם כל מגדל ראשון שיש פה, וזה תוכנית שלקחה שלושה מגרשים איחדה... אבל לא נתנה כלום, האיחוד לא נתן שום דבר, יותר זכויות בנייה. ללא הצדקה.

אריאל גולן:

יש שם התייחסות למרפסות סוכה?

עמי ארבל:

המלצה לדחות. לדחות את התוכנית ומרפסות סוכה

אריאל גולן:

ברמת המיקרו, כן נתת התייחסויות פה, דיור, בצמוד לקו מגרש, תעשה סעיפים עשר, אתה כן מתייחס פרטני.

עמי ארבל:

הסברתי למה אני דוחה, מה אני צריך מרפסות סוכה?

אריאל גולן:

אין מרפסות סוכה.

יוחנן ויצמן:

אם אתה רוצה...

עמי ארבל:

בדיוק. בסדר? אז אנחנו באמת מאמינים בזה. תוכנית חמש מסדר היום תוכנית 1534601, בסמכות הוועדה המחוזית, תוכנית להפקיד בסמכות הוועדה המקומית... לשנות את ההרחבות לפי מה שהם רצו וזה היה מקובל עלינו ולכן אנחנו בעצם מתקנים לפי מה שהם ביקשו מפקידים את התוכנית. תוכנית שש מסדר היום תוכנית 1551324 בסמכות הוועדה המקומית, דב הוז 4. יש פה הרחבת דרך קטנטונת שצריך לבצע, תוכנית שהעירייה מקדמת, יש פה איזשהו כביש חשוב שמייצרים בשכונת גוננים. הכביש הזה מבוצע במסגרת התוכנית של דירות להשכרה שמבצעים בצומת. יש פה קטע ממש קטנטן, פרטי ומצריך הרחבת הדרך כדי למלא את כל הרחבת הדרך וזה מטרת התוכנית. ממש רוחב מטר או משהו כזה. ממליצים להפקיד. סליחה, מחליטים להגיש את התוכנית. כתבתי הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התוכנית. תוכנית שבע בסדר היום תוכנית 1247378 תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, זה בעצם תוכנית מאושרת ברחוב בית 29. הייתה פה פנייה ליועצת המשפטית שיש פה טעות סופר במסמכים כי החליפו במסמכים בין 34 מטר שטחי שירות, ושטחי, קבעו שטחי

שירות לא שטחים עיקריים, אילנית נתנה חוות דעת שאפשר להתחשב בזה כטעות סופר ולכן אנחנו בעצם מתקנים את התוכנית ואומרים שזה תיקון טעות סופר. התהליך הוא שבעצם צריך לתקן את המסמכים ולפרסם את זה לתוקף עוד הפעם. זה ההליך של תיקון טעות סופר. לא חשבנו במקרה הזה להמליץ על פרסום כי זה הנפח לא משתנה ואין פה שום... חיצונית ולכן לא חשבנו שיש צורך בהליך פרסום נוסף בעניין הזה.

אילנית מיכאלי:

אבל ראינו שבאמת זאת הייתה טעות.

עמי ארבל:

כן. תוכנית שמונה בסדר היום תוכנית 1422096 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, רחוב מזרחי מישאל 5 פסגת זאב, לי כתוב מזרחי מישאל. סתם נו. צוחק.

ישראל קלרמן:

אמרת מילה אחרת.

אילנית מיכאלי:

לא משנה.

עמי ארבל:

התוכנית מציעה תוספת יחידת דיור אחת, והרחבת דיור, תוספת קומה ואנחנו רוצים להפקיד. תוכנית תשע בסדר היום. תוכנית 147

אריאל גולן:

המלצה לדחות רק כתוב. בכותרת להפקיד, אבל אתה יודע, הכל לא בסדר.

עמי ארבל:

מה זה לא בסדר? בסדר גמור. תוכנית תשע בסדר היום, תוכנית 1434091 תוכנית ברחוב פינס, אני אראה לכם את המיקום, יש לי גם מצגת קצרה להראות לכם. זה המיקום, זה רחוב יפו ציר הרכבת הקלה, כיכר הדוידקה. נוריד גם את זה ונוריד גם את זה. זה למעשה הדוידקה, זה התוכנית של הפרויקטים של הדוידקה, זה כיכר הדוידקה, זה הרכבת הקלה, הבניין נמצא כאן.

אריאל גולן:

איפה שהחנות פלאפונים

עמי ארבל:

לא יודע אבל אתם תגידו. רגע יש לי מצגת קצרה להראות לכם. התוכנית

⋮

אדיר נכנס

לייזר ראוכברגר:

אדיר אני הצעתי לצרף אותך לקוורום אבל צריך את ההסכמה של חביליו

דובר:

...לאשר...

אילנית מיכאלי:

יש לך עתיד.

עמי ארבל:

אפשר! רחוב פינס. רק אציג מה הם מבקשים, שנייה ויצמן.

יוחנן ויצמן:

מה הם מציעים קודם כל

עמי ארבל:

בוקר טוב לכולם. בוקר טוב, זה המיקום כמו שאמרתי, זה הבניין הקיים, יש פה היום בניין קיים שזה הבניין, אתם רואים את הבניין הזה, ארבע קומות מעל מסחר. המיקום אתם רואים, אלה ייעודי הקרקע, ייעוד מסחרי. זה כיכר הדוידקה. מראים פה את הרכבת הכבדה שאמורה לעבור בציר הזה. התוכנית למעשה מציעה להרוס את הבניין ולהקים פה שני בניינים, אחד 34 קומות על החלק הדרומי שפונה לכיכר הדוידקה, ותשע קומות בחלק האחורי. אלה ייעודי הקרקע, שגם קצת בעייתי כי הוא מבטל למעשה את הכביש האחורי שמשרת בניינים ועושה שצ"פ אבל זה המינורי. העיקר זה בעצם שני הבניינים האלה. לא, זה פיננסי בינוי, לא קשור לכאורה למדיניות רכבת קלה. הוא טוען שזה הכלכליות. הפרויקט למעשה מציע

דובר:

הוציא תקן...נדבר על זה.

לייזר ראוכברגר:

זה מה שהוא טוען.

עמי ארבל:

כן. התוכנית למעשה מציעה 155, סליחה התוכנית מציעה הגדלה מ-42 יחידות דיור ל-200 יחידות דיור ויש פה גם את המסחר, זה מכפיל יחסית גבוה, מכפיל 4.7 בערך. אבל זה מה שהוא טוען שזה התמורה הכלכלית, יש טיפה הדמיות שמראה מה התוצאה שמתקבלת.

יוחנן ויצמן:

זה לא קצת מהדמיות

עמי ארבל:

זה המגדל שלהבנתם פונה לכיוון הרכבת הקלה, והגיוני שהוא יהיה יותר גבוה וזה הבניין היותר נמוך שפונה לחלק האחורי שהוא החלק, נקרא לו יותר לכיוון השכונה. זה הקומת הקרקע לרחוב הראשי.

יוחנן ויצמן:

לא לרחוב הראשי, איזה רחוב?

עמי ארבל:

פינס.

ישראל קלרמן:

זה פינס.

עמי ארבל:

זה רחוב שנכנסים אליו מפה ונכנסים אליו מפה.

לייזר ראובברגר:

עכשיו הוא יפה יותר, כאילו ב, עושה לך הדמיה. תמיד ככה, מה.

עמי ארבל:

הוא הציע גם

ישראל קלרמן:

חדר כושר. שומו שמיים. לא, מה זה שומו שמיים, סתם באמת. הוצא מהקשרו.

עמי ארבל:

לגמרי

לייזר ראוכברגר:

לא, אני בעד חדר כושר

ישראל קלרמן:

לא שם.

יוחנן ויצמן:

יוריד לי כמה קילו, לא יזיק.

לייזר ראוכברגר:

קודם כל מדבר איתך על מכפיל של 4.7, כמעט חמש. במרחק של כמה, מאתיים מטר? יש לך מכפיל שתיים. מה ההבדלים? מה אנחנו השתגענו? חרגנו?

אדיר שוורץ:

תחזור לשקופית

לייזר ראוכברגר:

יגיד לך זה לא כלכלי.

אדיר שוורץ:

קלרמן שים לב, זה חדר כושר בהפרדה. אין נשים בחדר כושר, הכל בסדר.

ישראל קלרמן:

הכל בסדר.

יוחנן ויצמן:

זה לוועדה המקומית, עוד רגע תראה את המצגת הוועדה המחוזית. זה לא הולך ככה.

עמי ארבל:

חלופה נוספת שהציע זה לעשות שני בניינים של עשרים קומות במקום מגדל וזה, אז הציע חלופה כזאת, שני בניינים באותו גובה, ביחד 40 קומות. סדר גודל דומה.

ישראל קלרמן:

אני אומר 11 לקוטג'.

יוחנן ויצמן:

מעניין רק מה זה הבניינים פה.

לייזר ראוכברגר:

יש מחסור בקוטג' ראיתי בסופרים.

עמי ארבל:

אתה יודע שיש שני סוגים של קוטג' יש חמש אחוז. יש שניים, אחד עם עיגול זהב, יותר סמיך ואחד פחות סמיך.

ישראל קלרמן:

יש זיתים ושמיר.

דובר:

תלוי בטריות.

ישראל קלרמן:

עמי, במה אני טועה? רק בד"צ ולא... עמי מה אתם מאשרים פה?

עמי ארבל:

אנחנו המלצנו, אנחנו חשבנו שבאמת מגדל לא מתאים פה, ואנחנו המלצנו להקטין, לא אמרנו מספר, אמרנו לצמצם לפי מה שמקובל בשכונה.

יוחנן ויצמן:

עמי, אני חושב כמו היושב ראש, לא לכתוב, לא לאשר כמו מקובל, אלא לדחות. ואנחנו נבחן תוכנית אם תוצע לנו

ישראל קלרמן:

אה שהוצעה...

יוחנן ויצמן:

ללכת הפוך.

לייזר ראוכברגר:

הוא בא ואמר שפחות מזה זה לא כלכלי לא. אנחנו לא צריכים להכריח יזמים לעשות דברים לא כלכליים.

יוחנן ויצמן:

חלילה.

לייזר ראוכברגר:

שלא ייפגעו. כן בוא מי שלא כלכלי לו, אז אנחנו נכבד אותו ואנחנו מאוד מעריכים את החברה. אבל ישראל למה אתה מפריע לי באמצע? בסדר.

ישראל קלרמן:

שאלתי על זה

לייזר ראוכברגר:

אבל אני באמצע לדבר. אני באמצע להגיד למה אני לא חושב שצריך להכריח, למה אני לא חושב שאנחנו צריכים להכריח יזם לעשות מה שהוא, שלא כלכלי לו. לא כלכלי לו, בסדר. אז אנחנו אומרים תודה רבה, תביא משהו שכן כלכלי לך, את זה אנחנו בוחנים. זה הכל. זה מה שאני חושב. ואם החברים, מה? לא, אנחנו דוחים את התוכנית. ככל והוא יגיש חלופה אחרת, שהיא כן כלכלית לו, והוועדה תוכל

יוחנן ויצמן:

עומדת בעקרונות שעמי אמר.

לייזר ראוכברגר:

להצעה הזאת הוועדה מתנגדת. זה לא מתאים לאזור, זה לא מתאים לאופי האזור. זה לא מתאים למקום שם. המכפיל הוא גבוה בצורה קיצונית, לעומת גם פרויקטים שיש באזור, במרחק של כמה זה שמואל הנביא? קילומטר. במכפיל שתיים. ופה מכפיל כמעט חמש. זה לא הגיוני. ולכן התוכנית הזאת אנחנו מתנגדים. עכשיו מכיוון שתוכנית שאנחנו חושבים שהיא כן הגיונית פה, הוא לא הציג, הוא טוען שזה לא כלכלי, אנחנו לא נכריח בן אדם לעשות משהו לא כלכלי. אין טעם לאשר על ריק. לכן אני מציע לדחות את התוכנית, ככל ויגיש תוכנית אחרת, נבחן אותה. בלב פתוח ובנפש חפצה.

ישראל קלרמן:

שמראה שזה ללא בעיות כלכליות

לייזר ראוכברגר:

הוא לא יטען שהיא לא כלכלית, הוא יגיד שהוא יכול לעמוד מאחוריה. תחליטו מה שתרצו לשמוע.

עמי ארבל:

לא, אני מסכים שלקבל החלטה שאומרת על פרויקט שהוא פינוי ובינוי וטוענים שזה הכלכליות...משמעותית...יכול להיות שעדיף במקרה הזה לדחות את התוכנית ולהגיד ליום תקשיב, זה לא מקובל. אתה רוצה להציע משהו אחר, במכפילים אחרים ובבינוי שיהיה מקובל בשכונה אז תביא תוכנית אחרת.

לייזר ראוכברגר:

לא, בינוי אחרת אולי הוא ירצה לצרף מגרש ממול, הרי יש את הצד השני.

עמי ארבל:

דיברו איתם למה לא. הבפנים, החלק הפנימי.

לייזר ראוכברגר:

הבפנים, לא יודע.

עמי ארבל:

ממערב.

לייזר ראוכברגר:

הוא מגדיל את החלקות ואז יכול להיות שהוא יכול לעשות תמהילים אחרים. בוא, האפשרויות שלהם מגוונות, אני לא מחליף את היזם. אבל ככל ומדובר במה שיש כעת, זה לא נראה. אם הוא יבוא עם תוכנית אחרת, רעיונות אחרים, עם אופציות נוספות, בנפש חפצה.

יוחנן ויצמן:

ההצעה של יושב הראש מקובלת על ידי הוועדה. דבר אחד, עמי יש פה שתי נקודות שהייתי מבקש להוסיף. אני ספרתי שניים.

לייזר ראוכברגר:

מתנגדים לגבוהים.

יוחנן ויצמן:

עמי, לפני שאתה כותב.

לייזר ראוכברגר:

לא אבל אתה יכול לעשות את ה13 14 של 42 מטר ממה שיחליטו במועצה ארצית.

עמי ארבל:

בסדר.

לייזר ראוכברגר:

אגב ועדת שימור הסכימה לשתיים של ארבע עשרה לדעתי, נכון?

יוחנן ויצמן:

לשתיים עשרה קומות. עכשיו עמי, שתי נקודות. אחד אי אפשר לשתול פה...ועדת שימור, עוד דבר, נושא המכפילים.

לייזר ראוכברגר:

לפי הצעת היזם, תוכנית עם בינוי נמוך יותר לא כלכלית, כן? והוועדה לא מוצאת לנכון לאשר תוכניות שלשית היזם הן לא כלכליות. מה סתם פול גז בניוטרל? איזה טעם יש לזה? לא שאנחנו אומרים זה לא כלכלי, הוא אומר זה לא כלכלי. אם לא כלכלי אז בסדר. איך אומרים בידיש בויכן טויבס.

יוחנן ויצמן:

אפשר, אם אתה רוצה עמי אפשר להעלות את ההחלטה של ועדת שימור, אבל יש פה עוד נושא לפני החלטה של ועדת שימור. המכפילים, מה שהעלה יושב הראש, הדוח הכלכלי עלה כעת לאתר של מנהל התכנון, הדוח הכלכלי מבוסס על מכרז של 55 אלף שקל, כשהוא מראה שהמחיר בבניין ממול, שהוא 71 אלף. ואני יכול להגיד לכם שהמחירים בפרויקטים באזור היום אומרים ל85. זאת אומרת אם הוא היה נותן מחירי אמת, אז אני מוכן ב12 קומות לקנות ממנו ב55. בוא נגיד את זה כך.

צחי ברים:

לא אבל אז זה לא יהיה לו שווה, הפוך, יכול להגיד ש12 קומות הוא מוכר בשבעים ואז זה יהיה שווה.

יוחנן ויצמן:

הבן אדם מביא דוח כלכלי. ככל ומדובר...

עמי ארבל:

כן יש להדגיש.

יוחנן ויצמן:

עכשיו ההחלטה של ועדת שימור בפניכם בעמוד 38.

ישראל קלרמן:

תוכנית אחרת, עם מכפיל יותר נמוך.

עמי ארבל:

אני אעלה את ההחלטה של ועדת שימור, תגיד לי מה

יוחנן ויצמן:

וועדת השימור ביקשה שהשמאית העירונית תבוא לדיון הזה. היא לא באה.

עמי ארבל:

אני מציע שוועדת שימור לא תתעסק בשמאות.

יוחנן ויצמן:

נכון אבל ועדת שימור, לא לא. ועדת שימור מתעסקת אם בנושא של שימור, בין אם זה שימור מרקם

עמי ארבל:

זה מצוין אבל. זה מוקלט וזה מצוין.

יוחנן ויצמן:

נעים מאוד. בין אם זה שימור, גם שימור אופי האוכלוסיה, שמעת השבוע את יבגני הופמן מסביר את זה מאוד יפה. את ההוא מתל אביב. הדברים של ירושלים לא מובנים

עמי ארבל:

אחרי שהשתלטתי שם על הדיור, לא קיבלתי תשובות. זה חדש לוועדת שימור

יוחנן ויצמן:

אני אומר אפילו, מצידי אפשר לשתול את הכל חוץ מאם תחליטו אחרת.

עמי ארבל:

כתבת את זה לבד או שזה מצ'אט ג'י פי טי?

יוחנן ויצמן:

לבד.

יוחנן ויצמן:

לבד? בלי צ'אט?

יוחנן ויצמן:

ניסחתי

עמי ארבל:

ניסחת בצ'אט? אונסקו ואמנת אונסקו מה הקשר

יוחנן ויצמן:

זה אתה כבר יודע.

עמי ארבל:

מה זה קשור?

יוחנן ויצמן:

מדבר על שימור ועל מורשת. יש שם קהילה, אם אתה תעשה שם את הבניינים הגבוהים האלה זה רק יעשה

עמי ארבל:

אתם רוצים לכתוב את זה בהחלטה? זה החלטה של ועדת שימור, אתם רוצים לכתוב אותה?

לייזר ראוכברגר:

את הנושא הכלכלי כן.

עמי ארבל:

כלכלי כתב, הוא הכניס.

צחי ברים:

כלכלי שייך פה, לא שייך לשימור.

יוחנן ויצמן:

אז אני רוצה להרחיב. אם אנחנו לא מכניסים את זה אז אני כן רוצה להרחיב, לכתוב שהוצג בדוח שמאי המדבר על מחירי, הוועדה יודעת שהמחיר שם הוא הרבה יותר גבוה. הוא הגיש, המחיר שם לאזור הוא שמונים.

עמי ארבל:

יכול לבדוק ולהגיד. כמו חבר שאני אומר לו אתה לא יכול להגיד מכפיל שתיים

יוחנן ויצמן:

הוא הציג לבד.

לייזר ראוכברגר:

עמי פה יש...תוכנית אחרת התואמת לאופי השכונה. ככל ומדובר יש תוכנית אחרת תואמת לבניין...תוכנית אחרת.

עמי ארבל:

טוב אני הייתי מסתפק בזה.

יוחנן ויצמן:

מסתפק בזה שלום.

עמי ארבל:

כל השאר מוחק.

יוחנן ויצמן:

מה שלייזר שאל קודם, איך שמואל הנביא מסתפק במכפיל שתיים והוא מרוויח, וזה אזור יותר יקר והוא צריך מכפיל חמש?

עמי ארבל:

אין לי תשובה.

יוחנן ויצמן:

רוצה לכתוב את זה?

עמי ארבל:

אני אגיד לך בכנות, הלוואי ובשמואל הנביא יקימו את הפרויקט עם המכפיל נזה. נדע שבונים אותם, לא יודע. בלוק שבע? בהיתרי בנייה? אין לי תשובה. לא יודע להסביר. הם טענו

לייזר ראוכברגר:

אני מכיר שם כאלה שגרים ונמצאים בסוג של התראות לצאת מה שנקרא

עמי ארבל:

גם בתוכנית שיש היום המכפיל שאתה מדבר עליו הוא מכפיל נמוך והם טוענים, גם בתוכנית שאושרה, גם שם וגם התוכנית הגדולה שאושרה שם, הם טוענים שהיקפי המסחר הגדולים שהם מציעים שם, זה כלכלי. גם התוכנית שנציג היום

לייזר ראוכברגר:

גם פה יש לו מסחר, והמסחר פה מאוד כלכלי.

עמי ארבל:

אני אומר מה שהם טוענים.

לייזר ראוכברגר:

מסחר כלכלי

יוחנן ויצמן:

אבל עדיין מטר מסחר יותר זול שם

עמי ארבל:

הלוואי והמכפילים בכל העיר יהיו שניים וחצי, מה אני אגיד לך. טוב, תוכנית עשר לסדר היום תוכנית 1428531, תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית לרחוב יחזקאל 50. יש פה תוכנית שמציעה למעשה, אני אראה לכם איפה, זה חשוב. זה קצת מתחבר למה שדיברנו בישיבה אתמול על מ"ר צפון, יש פה אזור שכלול במ"ר צפון. אנחנו כבר החלטנו בתוכניות ליד, לשנות למדיניות

לייזר ראוכברגר:

מה זה שמואל הנביא?

יוחנן ויצמן:

שמואל הנביא פינת יחזקאל.

לייזר ראוכברגר:

שם היה לנו כבר תוכנית אחת.

עמי ארבל:

אפילו בתיק יש לי עוד אחד. לכן אני לא משקיע, אני קונה בשלושים ארבעים שקל מהאינטרנט. זה שמואל הנביא, יש פה הבניין הזה הבניין הזה, זכות דרך. בבניין הזה מפנים את היציאה, מפנים גם את זה.

לייזר ראוכברגר:

עכשיו...זה מה שאמר, שיגיע עוד שבועיים.

עמי ארבל:

בניין אחד, קטן ונמוך, לכאורה לפי מדיניות חדשה של עשר קומות אז הם נמצאים 12.

אריאל גולן:

מה זה 12, רק קומות מסחר.

עמי ארבל:

עשר זה סך הכל. הייתה מדיניות של שש קומות, באנו אמרנו בוא נעשה עשר קומות אז יום אחרי זה מגישים 12.

אריאל גולן:

מה אבל לא חשוב לנו שם המסחר?

עמי ארבל:

חשוב מאוד, יהיה מסחר.

יוחנן ויצמן:

הבקשה של היזמים לתת עשר

צחי ברים:

היום בצומת הזה, מבחינת... הצומת היום היא בעייתית פה.

עמי ארבל:

כן מה אתה אומר סליחה?

צחי ברים:

כשמפקיעים חלק

עמי ארבל:

לא מפקיעים כלום פה.

יוחנן ויצמן:

הופקע לטובת דרך.

עמי ארבל:

הדרך הזאת מיועדת להפקעה כבר לפני מאתיים שנה.

יוחנן ויצמן:

בסדר עכשיו הורסים את הבניין.

צחי ברים:

אבל עכשיו...הולך להיות. זה דבר טוב מאוד שם.

עמי ארבל:

אני בעד, בהחלט בעד. מחזק את מה שאני אומר.

דובר:

אתה לא יכול...מסחר לשתי קומות או עוד עשר קומות.

עמי ארבל:

זה היום מעבר לגבול החלקה כמו שאתה אומר, כבר הופקע בפועל.

יוחנן ויצמן:

מה אכפת לי לתת את העשר מיחזקאל?

עמי ארבל:

זה כבר הופקע וזה לא קיים לצורך העניין.

אריאל גולן:

אם אתה סופר מלמעלה יחזקאל כמה קומות

עמי ארבל:

אתם משגעים אותי, לא אכפת לי. מה זה לא אכפת לי? אנחנו מנסים לגבש מדיניות חדשה, בהסכמה, והיינו נדירים ואמרנו עשר קומות אז בואו. יושב ראש הוועדה והצוות המקצועי, חברי הוועד הנוכחים.

אריאל גולן:

אני לא יודע, לא מכיר את המדיניות. אני בעד לבנות

עמי ארבל:

גם אנחנו בעד לבנות. כמה לבנות, כמה שרוצים? כמה?

אריאל גולן:

עשר שתים עשרה קומות זה לא סוף העולם.

יוחנן ויצמן:

בוא נעשה עשר בכל חתך.

עמי ארבל:

סבבה. לא

לייזר ראוכברגר:

למה, יש שם...טופוגרפיות, צודק.

ישראל קלרמן:

יש...מה הבעיה? לא 12, זה קוטג'. זה דירה.

עמי ארבל:

איזה קוטג'?

ישראל קלרמן:

דיברנו מקודם על הקוטג', זה לא קשור.

לייזר ראוכברגר:

עמי

עמי ארבל:

מה זה משנה?

ישראל קלרמן:

כי 11 זה לא...

עמי ארבל:

חבר'ה אתם עושים צחוק מהמדיניות.

עמי ארבל:

לא אישרנו עד היום יותר משש. גם עשר, אולי ניתן לו שתיים עשרה, הוא בניין ציבור, למה לא לקבל יותר? הוא בניין ציבור, למה לא לתת לו יותר?

לייזר ראוכברגר:

למי?

עמי ארבל:

לבניין שליד הצמוד. קיבל עשר, הוא בניין ציבור. בית כנסת לא? אז נראה לכם הגיוני שהבניין מקבל....? אישרנו עשר. מעבר לכביש.

יוחנן ויצמן:

מעבר ליחזקאל, לא משנה. הוא רק על אפס, לא רק על אחד, אבל אם מקובל עליך עשר בכל חתך

עמי ארבל:

כן עשר בכל חתך מקובל עליי. אני חייב להגיד, זה מוריד לי את המוטיבציה בהמשך לישיבה אתמול לעשות עבודה. בשביל מה אני אעשה את העבודה? אני רציני.

יוחנן ויצמן:

לייזר איזה ישיבה?

לייזר ראוכברגר:

יש לנו ישיבה בנושא של הצפון. אני לא רוצה שתשתתף. ככה כי אני לא רוצה. יביא את זה לוועדה אחר כך.

עמי ארבל:

איך אתם סופרים קומות, תגידו לי. תסתכלו. איך אתה רוצה לספור את עשר? אחת שתיים שלוש ארבע חמש שש שבע שמונה תשע עשר אחת עשרה.

לייזר ראוכברגר:

עשר בכל חתך נו.

ישראל קלרמן:

אבל עשית כבר, בכל מר צפון עשית 11. בכל בר אילן הוא עשה 11 ונתן להם קוטג'. כתוספת, וזה מה שאתה רואה פה גם. למה להוריד? נמצא בפינה על הרכבת הקלה. יש פה הרבה סיבות.

עמי ארבל:

התבלבלת בלהוריד. זה להוסיף, יש קומה אחת היום בבניין. אין מה להוריד.

ישראל קלרמן:

זה מה שאני רואה מול העיניים.

עמי ארבל:

להגיד לך יותר מזה, גם היזם ישב איתי וסיכמנו על עשר קומות והגיש פחות מ12. אז בסדר. קצת צניעות. בכל חתך, זה סביר זה הגיוני.

לייזר ראוכברגר:

בכל חתך, מה הבעיה? לא, אין. אומר לך שלא, לא נכון. לא נתנו. נתנו גם בפינוי בינוי איפה שהיה פינוי בינוי, יש לך קומה אחת, נתנו בר אילן שלוש ארבע אז נתנו הרבה יותר בשביל לקצור את הכלכליות. איפה תגיד לי

ישראל קלרמן:

את המספרים אני לא זוכר אבל עמי ידע להגיד לך את זה.

לייזר ראוכברגר:

מה קשור ירמיהו

ישראל קלרמן:

זה ירמיהו

עמי ארבל:

מדיניות אחרת לחלוטין, זה רוממה בכלל, מה הקשר?

לייזר ראוכברגר:

כן וגם חמישים קומות בתלפיות, אז מה?

יוחנן ויצמן:

אתה מכריח אותנו להגיד למה...?

עמי ארבל:

אני מכיר אתכם כבר.

אריאל גולן:

לייזר, יכול להוסיף קומה אחת למעלה.

לייזר ראוכברגר:

יש לנו גם הולכים על מדיניות מר צפון, נישאר על המדיניות הזאת. אי אפשר כל הזמן כל ועדה משהו אחר. צריך, אתה רוצה להחליט מר צפון יבנו עשרים.

ישראל קלרמן:

לא 20, 11.

עמי ארבל:

למה 11?

ישראל קלרמן:

כי זה מה שדיברנו כל הזמן.

עמי ארבל:

מי דיבר?

ישראל קלרמן:

בכל ועדה כשהזכירו את מר צפון ויצמן צעק, הוא אמר כן, אז 11. כל הרבנים.

עמי ארבל:

זה לא קשור

ישראל קלרמן:

אומר לך זה מה שהיה.

עמי ארבל:

אבל זה לא נכון. זה אזור שעד היום המדיניות שאושרה הייתה חמש שש קומות. של הוועדה, לא שלנו. לפי המדיניות הקיימת. המדיניות היום היא שש קומות. המדיניות היום היא שש קומות. אנחנו באנו לקראת כי מבינים שרוצים לעשות שינוי ורוצים... לכן המלצנו על עשר. זה גם הובהר ליזם לפני חצי שנה, לפני שהגיש את התוכנית. אין סיבה לתת 11 ולא 11 וחצי.

ישראל קלרמן:

אני רק רוצה לספר לך, שבכל המקומות האלה כשהיה את הדיון

עמי ארבל:

אתה טועה. ומטעה. את הוועדה.

ישראל קלרמן:

אתה צעקת כל הזמן.

יוחנן ויצמן:

מתכננים לעשות משהו רוחבי והכל, לאזורים. אז אני יוצא פה

ישראל קלרמן:

עכשיו אתה אומר...אין לי בעיה. אבל זה לא, רלוונטי

לייזר ראוכברגר:

כשיוחלט על משהו שיש להביא לוועדה יביאו את זה לוועדה.

ישראל קלרמן:

אין לי בעיה, לא זה מה שאמרתי. אמרתי

לייזר ראוכברגר:

אתה מודע לזה שהשבוע במחוזי כל מה שהחלטנו מעבר למדיניות...מ"ר צפון? בוודאי.

יוחנן ויצמן:

מה אושר כמו המלצות שלנו?

לייזר ראוכברגר:

כלום. אחד רק. שגם כן לא אושר, ההבנה היא שיאשרו את זה. חמש תוכניות זרקו לנו.

ישראל קלרמן:

פעם שעברה היה

לייזר ראוכברגר:

אני לא יודע מה היה פעם שעברה. בסדר אני מדבר על מה שהיה ביום ראשון האחרון. לא יודע

ישראל קלרמן:

ראשון האחרון הייתי חצי, לא הייתי בכל הוועדה אז אני לא יכול להגיד לך.

יוחנן ויצמן:

אני מציע ככה עמי.

עמי ארבל:

הוועדה המחוזית בינתיים היום בכל התוכניות שהגיעו למר צפון, מקבלת לפי מר צפון.

לייזר ראוכברגר:

הם לא מקבלים שום דבר ממה שאתה, ממה שאתה...הם לא מקבלים שום דבר. כלום.

ישראל קלרמן:

כשאני הייתי שם אני הבנתי.

יוחנן ויצמן:

עמי אפשר להציע הצעה? גובה עשר, קווי בניין תן לו כמבוקש.

עמי ארבל:

אני לא יכול כמבוקש, התייחסנו לזה.

לייזר ראוכברגר:

מרפסות סוכה גם

עמי ארבל:

תסתכל רגע

לייזר ראוכברגר:

מרפסות סוכה אני בעד אבל

עמי ארבל:

ויצמן תסתכל רגע. יש פה אפס לרחוב מקובל, אפס משותף עם החזית המזרחית פה. פה יש בניין שצריך לשמור מרחק, מה לעשות? הוא לא יכול אפס.

לייזר ראוכברגר:

כן כן נעשה בכל הבלוק ונקבל שם מכפיל של 500.

עמי ארבל:

800. זה לא מעשי. המקום היחידי, לא קשור נורא לא נורא, קשור לתכנון.

לייזר ראוכברגר:

עמי בעוד חמישים שנה איך יהיה הפינוי בינוי של המגדלים?

עמי ארבל:

עוד מאה שנה. אז יהיה מגורים גם במאדים

לייזר ראוכברגר:

במאדים.

עמי ארבל:

בניין לשימור

לייזר ראוכברגר:

ואז יחפרו.

עמי ארבל:

רק תבינו את כל ההתלהבות שלכם, זה הבניין שקיים היום, בניין נחמד קטנצ'יק של קומה אחת. הוא מקבל עשר, זה הבניין הסמוך, בניין לשימור מאוד יפה. לעשות אפס בין זה לזה לחבר את כל זה?

ישראל קלרמן:

הוא היום באפס.

עמי ארבל:

כשהוא בקומה אחת אפס. קשור לתכנון ולהיגיון. אי אפשר לחבר הכל בסוף לקבל אפס.

יוחנן ויצמן:

האגף הזה מה שאני רואה פה

עמי ארבל:

ויצמן, שהוא יתרומם היום, לפי המדיניות החדשה, כשהוא יבוא לבניין פה ויציע...מדיניות נכון? אז לא יהיה...אפס. כל זה מעבר. זה מאחורה.

לייזר ראוכברגר:

יפה עכשיו עד איפה...פה? כמה ביקשת?

עמי ארבל:

ארבע. שלוש ארבע.

לייזר ראוכברגר:

ומה הוא ייתן גם ארבע?

ישראל קלרמן:

לא, הם רוצים...

לייזר ראוכברגר:

עשר זה איכשהו סביר.

יוחנן ויצמן:

המטרה שלהם היא רכבת. יודע מי היזם שם, יודע מי הבעלים שם.

ישראל קלרמן:

מותר לבקש אפס. הבניין השני.

עמי ארבל:

הוא לא יקבל. קומה אחת אפס והבניין שלושה מטר, הכל בסדר. סביר מאוד חברים באמת הגיוני

לייזר ראוכברגר:

אני חושב בואו נהיה גמישים קצת

עמי ארבל:

אני הכי גמיש שאני יכול להיות.

לייזר ראוכברגר:

אמרת שלוש.

עמי ארבל:

אם שניהם מבקשים

לייזר ראוכברגר:

בגלל ששניהם מבקשים אז אני צריך לתת להם? עוד מטרים, אני מוכן להוסיף להם לגובה, מה הבעיה? קומה לגובה, מה יש? חצי קומה. לא, יותר מחצי. שני שליש קומה.

עמי ארבל:

הצעה שנייה.

לייזר ראוכברגר:

אנחנו בעד. אחר כך אני אספר לך באוזן.

עמי ארבל:

יאללה סיכמנו?

לייזר ראוכברגר:

בסדר עמי

יוחנן ויצמן:

עמי קווי הבניין אני חושב אולי שיביאו הסכמה היום

עמי ארבל:

שלושה מטר חבריה.

לייזר ראוכברגר:

אנחנו יודעים שאתה יודע גם כן.

עמי ארבל:

ויצמן, גם בדיון...שלושה מטר צידי.

יוחנן ויצמן:

כן אבל עם הבניין ליד הוא אפס.

לייזר ראוכברגר:

עמי

אלעד גונן:

אפשר רגע להגיד משהו בדיון הזה?

לייזר ראוכברגר:

בבקשה.

אלעד גונן:

אחרי המקרה של אתמול פשוט עולה לי.

דובר:

מה זה אתמול

לייזר ראוכברגר:

אל תדבר על אתמול בבקשה.

אלעד גונן:

בהמשך למה שזה, לא להציב מרפסות מעל רחוב. עזוב שזה רחוב

לייזר ראוכברגר:

על מה אתה מדבר עכשיו?

אלעד גונן:

על המקרה הזה. סתם שמעתי אמרתי אני אביע את דעתי

לייזר ראוכברגר:

חשבתי אתה מדבר על בית צ'רצ'יל.

אלעד גונן:

המרפסות האלה מעל הרחוב. אני אומר, צריך לחשוב, זה שקודם כל זה מרפסות שהן מעל זכות דרך כנראה, שטח עירוני, עזוב רגע בהיבט הרישומי שכנראה אחרי זה יהיה להם מאוד קשה לרשום את זה. מה? צריך לחשוב על זה, זה איזשהו אירוע

לייזר ראוכברגר:

העיר מלאה במרפסות כאלה.

אלעד גונן:

מה שהיה היה.

לייזר ראוכברגר:

מה היום השתנה משהו?

יעל דרייפוס שקד :

יש לך באזור ההיסטורי מרפסות?

לייזר ראוכברגר :

בוודאי, מאות. כל אזור מאה שערים, כל אזור זכרון משה, בסמטאות של מלכי ישראל.

יעל דרייפוס שקד :

קומה שתיים. הוועדה, יש לא מעט מרפסות שמאושרות בגובה עשר, עשרים קומות, מעל זכות דרך מרפסות זיזיות. עזבו שנייה כמו שאמרת ההיבט

אילנית מיכאלי :

אבל אין בעיה רישומית, את רושמת

יעל דרייפוס שקד :

יש לך חלקת דרך שאת מקבלת ייעוד. הם לא יכולים לרשום

אלעד גונן :

איך אפשר לרשום...ממש לא.

יוחנן ויצמן :

אלעד, להגיד לך משהו בתור הולך רגל? אני לא נוסע, אין לי אוטו. גם צל וגם...המרפסות האלה מועילות להליכתיות בעיר הזאת. בתור עירייה, בתור מנגנון.

יעל דרייפוס שקד :

זה דבר טוב, עד שנופל לך בקבוק זכוכית מגובה

יוחנן ויצמן :

זה נופל גם במרפסות

יעל דרייפוס שקד :

זה לא...נמצא מעל הראש שלך, זה נמצא...

לייזר ראוכברגר :

זה לא יפה.

יוחנן ויצמן:

יפה זה בעיני המתבונן, זה לא אופייני לשכונה.

לייזר ראוכברגר:

כמו הבניין בצומת אגרון זה נראה.

יוחנן ויצמן:

עמי, זה החלטה אסטרטגית.

לייזר ראוכברגר:

זה החלטת עיצוב. אתה כל דבר לוקח לקיצוניות, לא דרמה. יש פה ויכוח אם זה יפה או לא יפה. כל אחד בעיני המתבונן. אחד מוצא חן בעיניו כזה דבר והשני מוצא חן בעיניו כזה דבר. זה לא דרמות, לא מכל דבר עושים דרמה. אין ספק שיש הרבה דברים כאלה, אולי זה יותר תל אביבי כזה, לא ירושלמי, פה זה אזור מאוד מאוד ירושלמי, מהוותיקים ביותר, אבל אתה יודע

יהודה פרוידגר:

מודרני מדי בשביל האזור

לייזר ראוכברגר:

מודרני מדי, כן אבל אני אומר, לא דבר מכוער. זה לא מכוער, זה יפה. השאלה אם זה מתאים לאזור. מה? שנייה רגע יעל מה את אומרת?

יעל דרייפוס שקד:

לא, אני שואלת מה מכוער?

לייזר ראוכברגר:

לא, העיצוב של הבניין.

יוחנן ויצמן:

נכון אתה צודק, אנחנו צריכים להתחיל לשנות את זה. אתה צודק שנתנו, זה מה שהמתאר נותנת.

עמי ארבל:

אתה אמרת ובצדק שבאה מדיניות רכה...מוריד את המרפסות. יכול...מרפסות אבל, עושה את המקסימום ואז אין מקום למרפסות.

יעל דרייפוס שקד:

רק תשימו לב שיהיה פיתוח מלווה רחוב ושלא יצרו מדרכות בתוך

יוחנן ויצמן:

בוודאי. הוועדה לשימור ביקשה את זה גם. להשאיר את זה או להוריד את זה? אפשר להוריד

לייזר ראוכברגר:

את המרפסות?

ישראל קלרמן:

מטר וחצי מה הבעיה. אבל שיהיה כתוב סוכה בכל הדירות.

לייזר ראוכברגר:

זה כתוב, זה רק למרפסות סוכה.

ישראל קלרמן:

לא רק למרפסות סוכה, שמאפשר למרפסות סוכה.

לייזר ראוכברגר:

בסעיף הזה זה כתוב, הפסקה האחרונה, תסתכל. עמוד 75.

ישראל קלרמן:

ראיתי שכתוב אבל מתכוון להגיד יהיה חצי מקורה.

לייזר ראוכברגר:

מעל תחום דרך יהיו מרפסות סוכה בלבד.

ישראל קלרמן:

יש בהן חורים.

לייזר ראוכברגר:

מרפסות סוכה.

יהודה פרוידגר:

לייזר שיקפידו... כי זה ליד מוסדות הרב בנטוב.

לייזר ראוכברגר:

טוב. אנחנו תוכנית הבאה, קדימה עמי.

עמי ארבל:

תוכנית 11 בסדר היום, תוכנית 1393867. תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, פינוי בינוי בארץ חפץ 2, יש לי מצגת קצרה. נראה קודם.

אלעד גונן:

יעל? אצלנו באגף זה רק יעל.

עמי ארבל:

נראה, אנחנו מדברים פה על צומת למעשה של רחוב, צומת של, חברים. זה רחוב ארץ חפץ, חטיבת הראל, הצומת הזאת שנמצאת פה, יש את הבניין שיכון הזה ואת השטח הציבורי הפתוח שיש פה. עכשיו אני אעבור רגע למצגת

לייזר ראוכברגר:

רגע אתה יכול להראות לנו עוד פעם על איזה בניין הזה

עמי ארבל:

הבניין הזה. שש ארבע עד שש עשרה.

יהודה פרוידגר:

הנה משמאל בית הקברות סנהדריה. האחרון ארץ חפץ.

עמי ארבל:

בניין מאוד גדול. זה הציע. זה אנחנו כאן.

לייזר ראוכברגר:

חשבתי בצד של המגרש.

עמי ארבל:

זה רחוב ארץ חפץ וזה חטיבת הראל חברים. זה רחוב ארץ חפץ וזה רחוב חטיבת הראל, הרכבת הקלה רואים את העבודות, זה הבניין. היום כל השטח הזה ביעוד שטח ציבורי פתוח בבעלות עיריית ירושלים. היום תכף אני אראה אבל, מה? פיתוח שטח. זה. כל זה בבעלות העירייה. אני תכף אציג, אני רק אומר היום הזה כרגע מבחינתו הבניין הזה הוא שלב א', הוא רוצה לקדם תוכנית על

כל המתחם הזה. זה בלוק שבע. מאושרת תוכנית...רוצה עכשיו אחת שתיים שלוש ארבע חמש שש, תכף אראה לכם מה הוא מציע.

יהודה פרוידגר:

יש שם ליד זה גם את המנהל הקהילתי גם תוכנית. בהמשך.

לייזר ראוכברגר:

לא באותו רחוב.

עמי ארבל:

שנייה אפתח את המצגת

צחי ברים:

עכשיו נותן תוכנית על הכל

עמי ארבל:

לא על הכל, אני מסביר עוד שנייה. זה הקו הכחול העתידי שהוא רוצה לעשות על הכל פינזי בינוי, במתחם הזה כבר אושר פינזי בינוי למעט הבניין הזה שהוא הבניין שגר בו הרב של השכונה, וזה בלוק שבע שגם מאושרת תוכנית פינזי בינוי. שקצת נתקרב לזה, זה הרכבות הקלות. זה כל המתחם שרוצה לקדם עליו פינזי בינוי, זה בלוק שבע שכבר אושר עליו פינזי בינוי, וזה המתחם הזה למטה כבר גם אושר פינזי בינוי, רוצה לקחת אמרתי אחת שתיים שלוש ארבע חמש שישה בניינים. הוא מחלק את זה כרגע, זה כל המתחם, מתחם ה', זה השלב הראשון שמדברים עליו, זה מתחם ב' וזה מתחם ג'. ככה זה נראה, זה התוכניות שאושרו ליד, זה בלוק שבע שזה נמצא כאן, שלושת הבניינים האלה, וזה המתחם שאושר כאן, שזה הבניינים האלה, שבאמת המכפילים פה יחסית מאוד נמוכים ובנייה עד 12 קומות, עם היקפי מסחר יחסית מאוד גדולים כאן. זה תוכנית שגם כן אושרה היא הייתה יותר קטנה כי היו שלושה בניינים יחסית קטנים, שניים כבר נהרסו. הם כבר בבנייה. בסוף

לייזר ראוכברגר:

היתר חפירה הוא כבר חפר, חלק הוא כבר בבנייה, חלק עוד מסתדר שם לא יודע מה, אבל זה כבר בעבודות.

עמי ארבל:

אז אמרתי, הקונספט הוא לגבי כל המתחם הזה שהוא רוצה לקדם תוכניות והוא הגיש בינתיים רק מתחם ה'. זה הקונספט, בסדר? לקחת את כל המתחם, לייצר פה התחדשות עירונית, כל הבניינים פה עד 12 קומות, הוא מציע גם תכף תראו...בית ספר ושטחים ירוקים וחזיתות מסחריות. זה מבוסס על רעיון מעניין, הוא מתחיל פה בתוכנית שלנו כאן היום, עושה פה רחוב מסחרי שהוא תת קרקעי

ברובו, ורק כשהוא מגיע פה לשמואל הנביא הוא בעצם עולה מעל פני הקרקע. אתם שואלים אותי די מתבקש לקחת את הבניין הזה ולצרף אותו לתוכנית אבל נשים את זה רגע בצד. לקחת את הבניין הזה ולצרף אותו

אריאל גולן:

מה זאת אומרת מסחרי תת קרקעי?

עמי ארבל:

זה מסחר תת קרקעי. רחוב מסחרי תת קרקעי. אם היית מכיר, מאוד דומה. אז יש מקומות שתכף תראו איך הוא מבקש בתוכנית הזאת, ופה אמרתי, פה זה כבר, פה זה כבר יוצא מעל הקרקע בגלל הפרשי הטופוגרפיה. זה הרעיון, של לאשר את כל המסמכים. זה המגרש החום שהוא מציע באמצע, נראה צפוף אבל הגיוני לאור המצב הנכנס של שיקולים מאוד בעייתיים, ומצליחים לייצר פה גם לוגיקה תכנונית וגם שטחים לצורכי ציבור וגם מעברים.

לייזר ראוכברגר:

כמה יש במצב הנכנס?

עמי ארבל:

תכף נדבר על הספציפי הזה, מתחם איי. מתחם איי זה רק המתחם הזה כמו שאמרתי, זה רק הבניין הזה כמו שהראיתי יחד עם שטח ציבורי פתוח, זה המצב המאושר היום שטח ציבורי פתוח עיריית ירושלים, אתם רואים זה כמעט חצי מהתוכנית, והמבנה הזה שיש בו היום שהעים יחידות דיור.

אריאל גולן:

יש לך מושג כמה אחוזים חתמו? מישהו יודע לבדוק אם חתמו מספיק?

עמי ארבל:

הוא אמר מבנה סף זה אומר שיש הסכמה. ותכף גם יתייחס, הוא מציע

לייזר ראוכברגר:

לא הצטרפנו

עמי ארבל:

הצטרפנו. לא לבעלויות, לשצ"פ.

לייזר ראוכברגר:

לא הצטרפנו לפני שהיה את אחוז החתימות על המגרש.

עמי ארבל:

אני רק אומר, מבחינת יחידות דיור הוא מציע פה 153.

לייזר ראוכברגר:

אף פעם, פעם אחת בגילה וחזרנו.

עמי ארבל:

אני רק אגיד

לייזר ראוכברגר:

בתלפיות סיפור, בגלל ששם יש 270.

עמי ארבל:

יש גם היום עוד אחד. אני רק אומר מבחינת יחידות דיור יש פה היום 72, הוא מציע 153, זה מכפיל 2.13. מכפיל מאוד מאוד נמוך

לייזר ראוכברגר:

זה מה שדיברנו לגבי פינס

אריאל גולן:

השאלה אם זה כלכלי.

לייזר ראוכברגר:

פה 2.13 והוא כמעט חמש.

עמי ארבל:

אז הוא מראה את התמונות של הבניין

לייזר ראוכברגר:

עם כל הכבוד זה לא כפר שמריהו פה סביון.

דובר:

אבל אני אגיד לך מה הבעיה. הוא מגיע לך עם מכפיל כזה נמוך

אדיר שוורץ:

מתמטיקה מגלה את עצמה מחדש.

לייזר ראוכברגר:

אני מבטיח לך שהוא לא מתנדב להפסיד כסף. הוא לא מתנדב, הוא הולך להרוויח.

אדיר שוורץ:

זה שמאי של מדליה למתמטיקה, זה מדהים.

צחי ברים:

למה במתחם הקודם

לייזר ראוכברגר:

בסדר אז עוד כמה גרושים למטר. הפער בין 2.13 לחמש, 4.7.

עמי ארבל:

בוא נמשיך חברים.

יוחנן ויצמן:

עמי שאלה, הוא פה הולך להרוויח מהשטח הציבורי לצורך הבניין הזה. מי ערב לי שהוא לא ייקח את הבניין הזה, יגמור את הפינוי בינוי וישלח את כולם

עמי ארבל:

זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:

אני רוצה לדעת שהשטח שאנחנו נותנים פה, בסוף כולם

עמי ארבל:

אתה לא נותן שום דבר לכן מחלקת נכסים פה ותכף נדבר על זה. בוא רגע נסיים את המצגת. אבל אני אומר, גם אם בסוף שני הפרויקטים, גם אם בסוף שני המתחמים האלה, גם אם בי וסי בסוף לא יקרו, איי אחד בפני עצמו.

אריאל גולן:

לא, מה שהוא אומר הגיוני. אין לי בעיה לתת תיאורטית.

עמי ארבל:

זה חלק מהדיון, אני רוצה להציג את המצגת. זה חלק מהוויכוח עם היזם בעצם. אני חוזר לתוכנית הכללית שמציג שהיא פחות חשובה כרגע, אני רגע מדבר רק על שלב א'. הוא כרגע בעצם מציע לקחת, להרוס את השיכון הקיים כמו שאמרתי ולעשות חילופי קרקע עם הקרקע של עיריית ירושלים, ומה שהוא מציע זה שלושה בניינים של 12 קומות עם מסחר מתחת ומסחר בתת הקרקע שתכף נדבר עליו ונגיד מה הבעיה. זה הבניין שעושים. והוא מציע בעצם לשנות את הבניין, בניין אחד שיושב פה עם שני אגפים ובניין שכרגע יושב פה, והשצ"פ שהוא מציע למעשה הוא שצ"פ כאן, נגיד תכף מה הבעיה עם זה בכמה היבטים ולכן גם במחלקת נכסים. הוא מציע שטחים ציבוריים מאחורה ומסחר מקדימה שזה בסדר גמור ושלושה בניינים מגורים מעל. מה שזה, זה העמדה של הבניינים שהוא מציע. עכשיו מה שאנחנו אמרנו, גם בהצטרפות לצורך העניין לגבי השצ"פ. יש פה כמה שאלות, חלק תכנון וחלק מחלקת נכסים. תכנון, יש פה שטח ציבורי פתוח, רציף רגולרי, נקי, יושב על שני רחובות ומשמש את הציבור. מה שהוא מציע זה בניין אחד שיושב על הקומות פה שזה בסדר, והבניין הזה, לטעמנו תכנונית אמרנו את זה לא יושב נכון. כי ברגע שהוא יושב בצורה כזאת, השצ"פ הופך... הרבה פחות אפקטיבי. מעבר לזה תכף תראו בהדמיות זה, למעשה חור שמאוורר את המסחר שמתחת לקרקע, תכף תראו בהדמיה, ופה גם יש מדרגות. זה בערך, זה מפוצל. מה שאנחנו ביקשנו ברמה התכנונית... נכסים, שהבניין הזה לא יעמוד ככה אלא יעמוד ככה. ברגע שהבניין יעמוד ככה וככה, השצ"פ שיתקבל יהיה זה למעשה. מתקבל פה שצ"פ רגולרי ומכניס לכל המתחם כמו שצריך, ומבחינה תכנונית אנחנו מרוצים ותכף נכנסים לדיון שלהם. היזם אומר שזה לא אפשרי, הוא טוען שזה לא אפשרי בגלל הכניסה לחניה, בגלל עניין של ממ"ד אינו ממ"דים, אני מודה, בהדמיה זה לא מה ש... בכלל. אני ראה לך תכף. אז זה נושא אחד שאנחנו חשבנו

חיים כהן:

עמי שאלה. בנושא החתימות

לייזר ראובברגר:

כבר שאלו חיים. אבל שאלו כבר.

עמי ארבל:

הוא הציג בישיבה, גם עם אליעזר, גם לוועדה המחוזית, יש לו מספיק חתימות. ההצטרפות היא לצורך, עכשיו זה החלוקה של השצ"פ שאמרתי. היום שצ"פ רגולרי יושב על הרחוב והשצ"פ שמתקבל הוא לא רגולרי ולא יושב על הרחוב, והכניסה שלו

אריאל גולן:

אבל עמי אתם הצגתם ציר כזה בין הבניינים, שם את זה ככה, אין לך את הציר הזה.

עמי ארבל:

יש לי, אני אסביר תכף למה. בעיה נוספת כמו שאמרתי זה הכניסה, שגם ככה היא צרה אבל בפועל כל זה זה מדרגות שיורדות למסחר למטה, תכף תראו את זה בהדמיה. והחור הזה שגם יורד למטה. אם הבניין הזה היה מסתובב לצורך העניין בוא נראה רגע את ג' אולי ככה. בכלים לא מתקדמים אבל זה מספיק להראות את זה. הבניין הזה למעשה יישב פה, בצורה כזאת, כמו שהוא יושב בבניין השני בצורה כזאת, אז למעשה כל זה יהיה שצ"פ ויהווה כניסה, לא, הציר המשך הציר לפה. לא משתנה.

אריאל גולן:

זה לא לשם הציר? ללמטה?

עמי ארבל:

לא, לפה. הוא לפה באותה מידה. ואז קיבלתי שצ"פ משמעותי, רגולרי, שיושב על הרחוב

אריאל גולן:

מה שהראית

צחי ברים:

למה לא הגישו את זה?

עמי ארבל:

אתה לא מקשיב למה שאני אומר לך. שני דברים שהוא אמר. אחד הנושא של הכניסה לחניה, הוא טוען שזה בעייתי. ועל כל בניין יודעים לעשות היום מגדל 30 קומות בדונם וחצי עם כניסה לחניה, נראה לי פתיר. הנושא השני הוא טוען שיש בעיה עם הממ"דים לעומת ממ"קים. גם זה בעיני פתיר, קצת מאמץ. אני רק

יוחנן ויצמן:

מה הכוונה קצת מאמץ?

עמי ארבל:

למצוא פתרון תכנוני, זה לא כזה מסובך בעיניי. אני רק מראה פה בתת הקרקע, הוא כרגע כל המתחם מתקשר לנכסים ומתחת לכל המתחם גם חניה וגם רמפה וגם מסחר. המסחר, זה אגב הדמיה. המסחר שהוא מציע אמרתי, זה בעצם, זה השצ"פ וזה פה שהם בעצם מכניס אוויר לקומה למטה.

לייזר ראוכברגר:

יש פה מעבר יפה לפי ההדמיה

עמי ארבל:

זה המעבר, תראה המעבר שנכנסים מאוד מצומצם כי זה השצ"פ שהוא מציע. מתוך זה כמעט חצי זה המדרגות שיורדות למסחר ונשאר פה זה נשאר מעבר.

לייזר ראוכברגר:

המדרגות שיורדות למסחר אין יציאה מהצד השני?

עמי ארבל:

יש. זה ממשיך, ההרחבה של כל הרחוב

ישראל קלרמן:

אה אין יציאה?

עמי ארבל:

יש יציאה בסוף הרחוב, בפרויקט השלישי. שוב אלה המדרגות כן? זה קומת המסחר התת קרקעית, שבעצם היא גם מתחת לשטח הציבורי פתוח

צחי ברים:

איפה כאן המדרגות?

אריאל גולן:

לא תת קרקעית, מנמיכים את מפלס הקרקע.

עמי ארבל:

כן אבל כל הבנייה היא מתחת לשצ"פ.

לייזר ראוכברגר:

תת קרקעי.

דובר:

זה לא תת קרקעי, זה תחתון.

לייזר ראוכברגר:

אתה רואה שיש שם אוויר ויש שם אור ויש שם הכל.

עמי ארבל:

זה השצ"פ וכל זה מדרגות. זה המפלס התחתון. זה המפלס מתחת. כל השטח הזה...עיריית ירושלים. מעבר לזה אני אומר, השצ"פ פה רגולרי ונגיש לרחוב, השצ"פ הופך להיות זה. מבחינתו זה מצוין.

צחי ברים:

מבלי לשנות את המיקום, שתבינו מה השצ"פ.

עמי ארבל:

זה רגולרי כן. זה באמצע השצ"פ.

דובר:

הוא נראה מצוין ליום ולמסחר באמת, הוא תכנון מצוין אבל זה לא שצ"פ.

עמי ארבל:

זה כניסה יפה לכל המסחר, אם זה בתוך הבניין

לייזר ראוכברגר:

אפשר לצמצם את הרוחב.

אלעד גונן:

אפשר להגיד כמה דברים?

עמי ארבל:

זה החור למעשה.

לייזר ראוכברגר:

אתה יכול למדוד לי רגע?

עמי ארבל:

זה חור שמטרתו להכניס אוויר לקומה תת קרקעית. זה המטרה. מצוין למסחר, אין מחלוקת. אבל זה שצ"פ.

לייזר ראוכברגר:

יש לך את זה. כאילו

עמי ארבל:

תלת פאזי. אפשר הכל

לייזר ראוכברגר:

זה לא קניון שיעבור שם עשרות אלפים.

עמי ארבל:

אם זה אכן יקרה כל המתחם

לייזר ראוכברגר:

היית בשנלר בזה של המסחר שם? כמה עוברים שם.

עמי ארבל:

זה כל זה מסחר, אליעזר. הרעיון שמי

דובר:

לא נראה פחות מסנטר וואן, לייזר.

לייזר ראוכברגר:

כישלון אחד גדול.

עמי ארבל:

רעיון מאוד יפה. שנכנסים מכאן למדרגות, השצ"פ למעשה זה זה וזה, ופה צריך. זה כבר...

יוחנן ויצמן:

למה שהמדרגות האלה לא יהיו בתוך הבניין?

לייזר ראוכברגר:

אני שואל למה מדרגות, בוא נבדוק. בן אדם רוצה בשביל אני יודע מה, כאילו מדובר בקניון מלחה, עם כל הכבוד אנחנו לא בקניון מלחה.

עמי ארבל:

מכפיל של אחד לשתיים נקודה תשע עשרה.

לייזר ראוכברגר:

כן בוא נראה מה הרוחב, אולי אפשר לצמצם ואז נגדיל את המעבר ואת השצ"פ. מבחינה תכנונית יש פתרון.

עמי ארבל:

עדיין צריך לסובב את הבניין לדעתי בכל מקרה. כל מה שהוא עשה זה הקטימה הקטנה הזאת פה.

יוחנן ויצמן:

עם כל הכבוד לרוכשי דירות השצ"פ צריך להיות טוב. זה השינוי.

לייזר ראוכברגר:

של הקטימה הזאת?

עמי ארבל:

להרחיב את המעבר. אני לא חושב שיש

לייזר ראוכברגר:

זה בקטנה.

עמי ארבל:

נכון, אני באמת לא חושב, הרי הבניין היום חצי נמצא פה. את החצי הזה להעביר לפה לא נראה לי כזה דרמטי, נראה לי מתאים בקיצור. לגבי...אני אבדוק שנייה רגע במסמכים עצמם.

לייזר ראוכברגר:

לא, אבל לטענת התכנון ישמש את הממ"דים.

עמי ארבל:

לדעתי זה פתיר. אנחנו עושים היום בניינים מגדלים עם מגרשים נורא קטנים, מעל, חניה, מעל רמפה. בבניין של 12 קומות

יוחנן ויצמן:

היזמים מתחננים לממ"קים ואסור לנו להסכים לממ"קים.

עמי ארבל:

אני מסכים שבמציאות הקיימת ממ"דים הרבה יותר חשובים לצורך העניין אבל השאלה אם במקרה הזה, בהנחה שהוא צודק, יותר חשוב למתחם הציבורי. זאת השאלה. זה משותף.

יוחנן ויצמן:

ממש לא.

דובר:

מגדל של 32 קומות.

לייזר ראוכברגר:

תעשה אתה מדידה.

עמי ארבל:

אני מעריך שזה בערך פה שלושה מטר ופה שישה שבעה מטר. פה זה בערך שלושה ארבעה מטרים.
זה דרגנוע. לא חייב, מה זה חייב.

לייזר ראוכברגר:

אנחנו רוצים נגישות. עזוב, אין היום מרכז מסחרי בלי נגישות, זה לא רלוונטי.

דובר:

צמצום של המדרגות, מעלית.

לייזר ראוכברגר:

לא, אני לא חושב. מעלית בסדר. העיקר שיהיה נגישות. שנייה כן אלעד אתה רוצה לדבר על נושא לא
תכנוני, מכסים.

אלעד גונן:

תמיד למדתי שבקנייני יש תכנוני, ובתכנוני יש קנייני תמיד.

לייזר ראוכברגר:

בסדר, אתה רואה אנחנו טוחנים פה.

אלעד גונן:

קודם כל אני מודה ליושב ראש שאיפשר לנו להגיע ולהביע את עמדתנו, זה אחד. דבר שני, השצ"פ
פה שדיברתם עליו הוא לא, איזשהו שצ"פ מאוד מאוד קטן. יש פה, השטח הציבורי העירוני מהווה
40 אחוז מהתוכנית. עכשיו במצב הנוכחי, יש לנו שצ"פ רגולרי, שאפשר לעשות בו הרבה מאוד
דברים ולוקחים את השצ"פ הזה ולמעשה קודם כל הופכים מאותו משצ"פ לאיזשהו שטח שלמעשה
משמש את השטח המסחרי, הופכים אותו לשטח שהוא לא רגולרי, אוקיי? שטח לא רגולרי. ולמעשה

מעלימים את השצ"פ. השטח הזה לא ישמש כשטח ציבורי אלא כשטח נלווה למסחר, ולא רק זה, גם בתת הקרקע, נלווה למסחר. יהיה איזשהו מעבר

לייזר ראוכברגר:

המסחר הוא למטה

אלעד גונן:

למטה וגם למגורים אבל לא יהיה שם שצ"פ, בוא, זה לא ישמש ממש לציבור, זה כן הופכים את זה

לייזר ראוכברגר:

תעשה לי טובה, תגדיר לי מה זה שצ"פ. שצ"פ זה לא, עכשיו מה שיש

אלעד גונן:

שטח ציבורי

לייזר ראוכברגר:

אם ככה זה לא שצ"פ. אבל זה לא שצ"פ.

אלעד גונן:

אליעזר, לוקחים שטח ציבורי רגולרי שנמצא במקום טוב

לייזר ראוכברגר:

לא, רגולרי אני הבנתי. אבל אני אומר

אלעד גונן:

עזוב את השצ"פ, בסדר?

לייזר ראוכברגר:

מעבר ציבורי למסחר מבחינתי זה שצ"פ. כי זה משרת את הציבור. מה זה שצ"פ? שטח ציבורי פתוח. זה פתוח לציבור, זה משמש את הציבור, מה זה אכפת לי אם הוא הולך לנדנדה או שהוא הולך לחנות.

אלעד גונן:

בסדר, אליעזר תסכים איתי שיש הבדל בין שצ"פ שיכול לשמש להרבה מאוד דברים לבין מעבר שמשמש רק

לייזר ראוכברגר:

לא מסכים איתך.

אריאל גולן:

למה, אי אפשר לשים שם נדנדות, לא תוכל לשים שם נדנדות ומגלשות.

לייזר ראוכברגר:

יש מקומות שגם יש לנו שצ"פ, לא כל שצ"פ אתה שם נדנדות. גם היום אין מגלשות ונדנדות. אבל לא בכל שצ"פ, גם היום לא בכל השצ"פים, לא בכל השצ"פים בעיר, שצ"פ מעבר. אני לא רואה איך זה בעיה.

יעל דרייפוס שקד:

אני רק רוצה להגיד משהו, יש פה איזה משהו יותר עקרוני, יותר מהותי מזה. יש פה מגרש בבעלות עיריית ירושלים לעומק והדרום, ששימש אותה. עכשיו אנחנו לכאורה יכולים לשנות אותו לכל הצרכים שיהיה לעיריית ירושלים במשך דורי דורות. לא יודעת לאיזה צורך. מה שהתוכנית הזאת עושה ועוד הרבה תוכניות

אריאל גולן:

יעל מה הגודל של השטח?

יעל דרייפוס שקד:

אני לא זוכרת. תן לי לסיים שנייה את הרעיון ואז תשאלו קונקרטית מה קורה פה. מבחינה רעיונית, יש פה שטח שבבעלות עירייה הוא רגולרי, יש לו שווי מסוים, לוקחים אותו, הופכים אותו להיות בעצם מעבר בין מגרשי המגורים, חופרים אותו לשימוש מסחרי, אפילו לא רק לחניה. לשימוש מסחרי, זאת אומרת הוא קרקע משלימה פר אקסלנס

אלעד גונן:

והופכים את זה בתלת מימד לבעלות היזם, זאת אומרת אנחנו מאבדים גם את תת הקרקע. מה שיוצא למעשה זה שאנחנו נכנסים עם שצ"פ רגולרי של 40 מטר, ויוצאים עם איזשהו שצ"פ לא רגולרי, שאנחנו נשארים רק עם החלק הלמעלה, זאת אומרת רק החלק העליון של השצ"פ, שתת הקרקע עוברת לבעלות היזם. זאת אומרת נכנסנו עם שצ"פ רגולרי שלם, ויצאנו עם איזשהם מעברים על הקרקע. זה מה שהעירייה יצרה למעשה.

לייזר ראוכברגר:

מה שאתה אומר לי עכשיו, אני מבין מה שאתה אומר. יש פה גם נושא השקפתי על מה תפקידה של עיריית ירושלים, ומה תפקידנו לעשות בעיר. התפקיד איך שאני רואה של עיריית ירושלים הוא

לשרת את התושבים, לשרת את הציבור. כולל בשטחים שלה. השטחים שלה הם לא בשביל לעשות הון ולא בשביל לעשות רווחים. עיריית ירושלים היא לא חברה כלכלית. היא לא חברה כלכלית עיריית ירושלים. עיריית ירושלים צריכה לקחת, אמרתי את זה גם על רמ"י בוועדה המחוזית כשהיה לנו ויכוח על רמות אם אתה זוכר את המגרשים האלה. מדינת ישראל צריכה, נמצאת בשביל תושביה ובשביל אזרחיה. גם עיריית ירושלים נמצאת בשביל תושביה ובשביל אזרחיה. עכשיו אין שום צל של ספק שאלה מהבניינים, בשונה ממה שאנחנו חשבנו במקומות אחרים, למשל בפסגת זאב, בניינים שנבנו בשנת 99, שבאו פה עם פינוי בינוי, אנחנו דחינו את התוכנית. לא בגלל שהתוכנית רעה כזאת או פחות טובה או יותר טובה, אלא בגלל ש...רבתיי היזמים, אל תלכו לבניינים של 99. תלכו לבניינים של שנות השישים, שנות השבעים. אפילו תחילת שנות השמונים, אבל לא 99. כשבאותו דיון אומר עמי, שכבר באו אליו עם תוכניות של בניינים מ-2007. בוא, זה הזיה, עם כל הכבוד. בניינים מחזקים...רגע שנייה יעל ביקשת לא להפריע. עכשיו אני אומר דבר כזה. אין שום צל של ספק שאלה מהבניינים שבעיר, אנחנו מאוד צריכים להם פינוי בינוי ומאוד מעוניינים בפינוי בינוי. מרפסת ברחביה, דיברתי עם מהנדס העיר, חבל שלא עשו שם תמ"א. אם היו עושים תמ"א, מרפסת מקורית, בניין מלפני 500 שנה, לא יודע כמה. וזהו, בסוף זה מתפורר, בסוף העסק לא, לכולם יש פג תוקף. גם לבניינים יש תוקף. לכולם יש, גם לנו כבני אדם יש פג תוקף. עכשיו הבניינים האלה, לכן אני אומר, חייבים פינוי בינוי. אם חלק מהמחיר של הצורך בפינוי בינוי, זה שעיריית ירושלים תיתן את התמורה, תיתן את חלקה כדי שיהיה כלכליות וכדי שיהיה קידום וכדי שיהיה היתכנות, אני חושש שזה ראוי.

אריאל גולן:

כן אבל דונם 800 אתה יכול לבנות שם 12...

לייזר ראוכברגר:

ומה יהיה בפינוי בינוי?

אריאל גולן:

תעשו פינוי בינוי עם תוכנית אחרת.

לייזר ראוכברגר:

עם הרבנים.

אריאל גולן:

כמו בנווה יעקב.

לייזר ראוכברגר:

עם הרבנים לא מתייעצים

יעל דרייפוס שקד :

לייזר אני רוצה להגיד לכם משהו. אני רק רוצה להגיד לכם, אנחנו באגף הנכסים שאנחנו רואים את התוכניות אנחנו מאוד מאוד פרו מה שנקרא התחדשות עירונית. אבל אתה, אני אומרת התפקיד שלנו בתור מה שנקרא דיברת על מה שנקרא נאמנות ציבורית, אנחנו צריכים להראות שבכל זאת, כל מה שאמרת שהוא נכון, שעיריית ירושלים יצאה נשכרת. כמה פעמים, אחד, זה שעוד יזמים בעיר. הוא לא יזם יחיד. יש עוד יזמים בעיר שרוצים מאוד להשתמש בקרקעות כאלה

לייזר ראוכברגר :

רכש את הזכויות שם...חתימות. בעלי הקרקע באו והתחברו אליו.

יעל דרייפוס שקד :

אבל אנחנו בעלי הקרקע. הוא יכול

אלעד גונן :

זה שהצטרפנו, זה גם אני לא יודע

לייזר ראוכברגר :

הוא בעל הקרקע להיתכנות של הפינוי בינוי

יעל דרייפוס שקד :

אבל אתה צריך להסביר למה

לייזר ראוכברגר :

חבר'ה, עם כל הכבוד, בחוץ. או שנסגור את הדיון, אי אפשר ככה.

אלעד גונן :

אומר לך עמי שגם ברמה התכנונית אפשר לסדר את זה שזה יהיה גם טוב ברמה התכנונית, וגם

לייזר ראוכברגר :

אנחנו באמצע הדיון

אלעד גונן :

לא יכול להיות שבתוכניות כאלה וגם בתוכניות אחרות, העירייה לא תקבל את התמורה שמגיעה לה עבור הקרקעות האלה. זה כסף ציבורי, זה קרקע ציבורית. לא יכול להיות שבשביל...יזמי, שאפשר לשנות אותו גם ברמה התכנונית, כדי שיתאים, גם העירייה תקבל את התמורה שלה במסגרת

התכנונית, גם יהיה חלק שהוא שטח ציבורי שהוא מתאים יותר לציבור ולעירייה, כן גם לעירייה.
אפשר לעשות את זה, לא חייב לקבל את התוכנית אז איז כמו שהציע.

לייזר ראוכברגר:

לא אומר שצריך לקבל את התוכנית אבל זה לא נושא קנייני, זה נושא תכנוני.

אלעד גונן:

גם וגם.

לייזר ראוכברגר:

לא גם וגם. אני אומר את דעתי, זכותך להגיד אחרת. אני אומר את דעתי. דעתי היא שעיריית
ירושלים צריכה לתרום לציבור. אם התרומה שלנו כדי שהתוכנית הזאת יהיה לה היתכנות, ברגע
שתצא לפועל, היא כחלק מהשצ"פ, מהרגולציה של השצ"פ שיהיה שצ"פ כזה ועכשיו הוא יהיה
שצ"פ כזה, אני חושב

דובר:

אולי צריך להעביר כספים ליזמים, לייזר, משתלם להם. לייזר אולי נתחיל כספים ליזמים שיהיה
להם משתלם

לייזר ראוכברגר:

נרשום בפרוטוקול מה שאמרת.

אלעד גונן:

לא הגיוני שאני מאבד את תת הקרקע, שנייה רגע. לא הגיוני, שנייה.

עמי ארבל:

יש פה שתי שאלות נפרדות. יש פה שאלה אחת תכנונית לגבי הצורה של השצ"פ, לגבי ההעמדה שלו,
מסכים. זה שאלה אחת שהיא תכנונית לחלוטין, אני מסכים. השאלה השנייה שהיא לא רק תכנונית,
אלא גם שאלה קניינית כי בסוף הנכסים כרגע פה כבעל נכס, אני הבעלים, מנהל את נכסי העירייה.
אני הבעלים של המגרש הזה, וכרגע מהבחינה הזאת אומר תראה, זה מה שמוצע כרגע בתוכנית. אני
הכנסתי שצ"פ, עזוב איפה הצורה של השצ"פ. לא משנה איפה יהיה שצ"פ פה, גם אם הוא
עכשיו... לשצ"פ, השצ"פ יהיה כמו שאני ביקשתי, שהשצ"פ יהיה פה, יהיה פה בניין לבניין. גם
בהנחה שזה יתקבל והוועדה תסכים, לא תסכים, לא משנה. עדיין דרך אגב מבחינת התת קרקע,
נשתמש בכל הנכס העירוני, לא משנה מה התצורה שלו, בשביל הצרכים

אלעד גונן:

מסחרית, לגמרי. ואני לא מדבר על זה כלום.

לייזר ראוכברגר:

מה זה שונה מפרבשטיין שעשינו מנהרה? בחיך. מה אנחנו בונים חדשים? מה זה משנה מריינס

יעל דרייפוס שקד:

לא בכל הפרויקטים

לייזר ראוכברגר:

מה זה שונה מהמנהרה שעשינו בפרבשטיין?

יעל דרייפוס שקד:

הם שילמו עליה דרך אגב. המנהרה בפרבשטיין, יש לנו הסכם תת קרקע, לא נתנו הנחיה לרשום אותם ואנחנו צריכים בפקודת העיריות לקבל

עמי ארבל:

תקשיבו, כאגף נכסים, בסוף

דובר:

גרוש וחצי

יעל דרייפוס שקד:

אבל זה לא משנה, זה לא מכירה לצמיתות. אתה לא מוכר את הקרקע, יש פה...לתקופה מסוימת והתשלום שלה הוא לתקופה מסוימת וגם יש את ההיבט הנזיקי דרך אגב. וכאן אתה למעשה, פותח את הקרקע לצמיתות ומוסר אותה לידיים פרטיות.

לייזר ראוכברגר:

אגב גם בפרבשטיין, זה היה בניין ישן, בניין באמת משנות לא יודע כמה, לא חדש, והיה ראוי לעשות שם פינוי בינוי. ולכן גם המנהרה הייתה מוצדקת.

אלעד גונן:

אבל אליעזר לא יכול להיות

לייזר ראוכברגר:

אגב היו פה בוועדה כאלה שהתנגדו.

אריאל גולן:

לא יכול להיות שהוא לוקח קרקע של 40 אחוז מהשטח, עושה בתת הקרקע מסחר, לא חניון לדיירים. והעירייה לא מקבלת כלום. תרומה ליזם. כמו שיביאו עכשיו כספים, מעבירים עכשיו שני מיליון שקל ליזם, כי יש זה, בדיוק אותו דבר.

לייזר ראובברגר:

בסדר.

אריאל גולן:

זה בדיוק אותו דבר כמו שעיריית ירושלים בשביל לעודד התחדשות עירונית, תתחיל להעביר... ליזמים.

אלעד גונן:

מצד אחד פרויקט טוב, תכנונית, ומצד שני צריך לדאוג שהעירייה תקבל את התמורה שמגיעה לה, אין מה לעשות. בסוף צריכים להסביר את זה למשרד הפנים. כי כשהוא יילך לרשום את הזכויות שלו אז זה יחזור אלינו. אי אפשר להסביר את זה

לייזר ראובברגר:

אפשר, תאמין לי שאפשר.

אלעד גונן:

למה אני צריך לתת לו לעשות מסחר בתת הקרקע להרוויח הון תועפות ובסוף

לייזר ראובברגר:

הון תועפות? זה חלק מהכלכליות.

אלעד גונן:

ירוויח כמה שהוא רוצה, אני אקבל את התמורה על המסחר, הוא יעשה הון תועפות.

יעל דרייפוס שקד:

לפנים פקודת העיריות, אתה צריך להסביר מה העירייה קיבלה בתמורה.

לייזר ראובברגר:

מה שאמרתי פה. העירייה קיבלה בתמורה פינוי בינוי לבתים, מה את חושבת שלא...?

יעל דרייפוס שקד:

מה אני חושבת?

לייזר ראוכברגר:

תקחי אותי, שאת הולכת...

יעל דרייפוס שקד:

זה...שהוא בוחן את זה בכלים כלכליים, הוא רוצה לראות מה התמורה שניתנה.

לייזר ראוכברגר:

התמורה היא שעיריית ירושלים...התמורה היא לא לעיריית ירושלים, לתושבי ירושלים. עיריית ירושלים לא חברה כלכלית. עם כל הכבוד, לא חברה כלכלית.

יעל דרייפוס שקד:

מה זאת אומרת היא לא חברה כלכלית?

עמי ארבל:

אלעד השאלה, אני רוצה לנסות לפתור את זה. מבחינה תכנונית, הוועדה תחליט מה שתחליט. זה שאלה אחרת. השאלה, אם אומר לך יושב ראש הוועדה, אני כן רוצה לאשר את זה. איזה דרך יש כן לאשר את זה?

אלעד גונן:

או לאחד בין כל התוכניות שהעירייה תקבל

עמי ארבל:

בתוכנית הזאת.

אלעד גונן:

אני אומר או להגיד ליזם אתה לא מקדם רק תוכנית אחת, אתה מקדם את כל התוכניות ביחד ואז העירייה תקבל את מה שמגיע לה במסגרת התכנון הכולל

עמי ארבל:

לא, אני בקו הכחול פה

יעל דרייפוס שקד:

עמי, הם לא רוצים פה לעלות לגובה.

עמי ארבל:

אני שואל שאלה, שנייה. אני שואל, אם כרגע לצורך העניין העירייה באה ואומרת, אני תמורה...אני רוצה שתי קומות. זה עסקה שכן אפשר לעשות את זה?

אלעד גונן:

יכול להיות. אם עושים את זה כעסקת קומבינציה ונקבל במקום תת הקרקע

לייזר ראוכברגר:

כן מה רצית צחי? יוחנן

צחי ברים:

אני רוצה להגיד, יש פה שלושה דברים, נכסים שמציגים. התכנון שעמי אמר.

לייזר ראוכברגר:

מה השלישי?

צחי ברים:

אחד השצ"פ שהוא מתכתב עם המדרגות ואחד...כמו שאתה אמרת מקודם שהנושא הוא בסוף העירייה צריכה לשרת. יש מקומות שאנחנו רואים שהשצ"פ משרת לחניונים תת קרקעיים. כי זה צורך, משרת לחניון.

עמי ארבל:

יש הבדל אם בתוכנית, שנייה חברים, זה חשוב לעשות את ההבדל. יש הבדל בין יזם פרטי שבא למגרש פרטי ומפריש קרקע ציבורית ואז עושה תלת מימד. זה מבחינת נכסים בסדר. זה לא המקרה פה. פה יש יזם עם חצי מהמגרש והעירייה עם חצי מהמגרש, הוא רוצה שהעירייה כמעט על הכל. אם היה לו שום דבר אז אומרת אין בעיה, יש תכנוני תעשו את זה. אבל פה זה לא המקרה. אני נכנס לך עם שני דונם מתוך ארבע דונם ואתה משתמש בכל התת קרקע שלי לטובת היזם, זה מה שהם אומרים.

צחי ברים:

ללא תמורה.

עמי ארבל:

התמורה היא פינוי בינוי. תמורה קניינית, יש לי שאלה אליך. אם זה לא היה עיריית ירושלים אלא יזם פרטי, הוא הבעלים של השני דונם האלה.

לייזר ראוכברגר:

העירייה היא של התושבים. היא לא חברה כלכלית. בהיבט, גם השצ"פ שייך לתושבים. מה זה שייך לעירייה כגורם פרטי? לא של אבא שלו ולא של אבא שלי. זה של כל תושבי ירושלים.

עמי ארבל:

זה כסף ציבורי.

לייזר ראוכברגר:

נכון אבל אתה בעצמך אומר, ציבורי. ירושלים, תושבי ירושלים.

עמי ארבל:

הסכם קומבינציה שאני אעשה אותו, עד שהתושבים...אני אעשה שם שימוש לצורכי ציבור. זה לא הולך לאלעד גונן, זה הולך לציבור

יעל דרייפוס שקד:

הפרשות

אלעד גונן:

זה תמורה לקרקע שלי.

צחי ברים:

אם אנחנו עומדים...אין לו תת מסחר, בגלל שלא יכול בגובה, אין פינוי בינוי.

לייזר ראוכברגר:

זה מצוין. אין פה פינוי בינוי.

צחי ברים:

12 כיתות אתה יכול

לייזר ראוכברגר:

יש שם מספיק בתי ספר. בית ספר של בנות, מצוין. בונים בית ספר של בנות, לא צריך. דיברת על בית ספר, אה גם וגם אתה רוצה הבנתי. גם וגם. טוב. תודה אלעד.

צחי ברים:

לגבי התכנון אני חושב שאפשר את המדרגות כן מהמבנה, ואז זה מגדיל את השצ"פ.

לייזר ראוכברגר:

לגבי הנושא הזה...

עמי ארבל:

בלי קשר למדרגות, צריך לשוב את הבניין הזה. נסתדר.

לייזר ראוכברגר:

לאט, בסדר.

עמי ארבל:

רואים פה מספיק תוכניות

צחי ברים:

אבל אין לכם מספיק תוכניות שהמכפיל הוא נמוך

עמי ארבל:

לא קשור למכפיל, קשור לקונסטרוקציה, לא קשור למכפיל.

צחי ברים:

צריך לבקש

עמי ארבל:

אנחנו מאשרים היום בניינים של 30 קומות מעל רמפת חניה ומגרשים של דונם, זה פתיר. מאמץ לפתור את זה.

דובר:

אני חושב שזה מייצר...לבניין

צחי ברים:

אם אתה מוריד את המדרגות אתה נשאר עם אותו

עמי ארבל:

עדיין זה רוחב שנשאר.

צחי ברים:

אבל יש לך תראה פה. הרוחב הוא לא...

עמי ארבל:

היום יש לך שצ"פ רגולרי שלם.

צחי ברים:

...ליזמים

עמי ארבל:

למה זה לא הגיוני? אני רוצה שצ"פ כזה רגולרי כמו שהיה לנו מצב נכנס, תסתכל. אני רוצה שהשצ"פ יהיה רגולרי כמו המצב הנכנס, תפתור, תעשה את המאמצים.

צחי ברים:

אני מסכים שאפשר לבקש ממנו ולעשות את זה בתכנון, אבל אם בסוף באמת הוא לא מסתדר עם זה

עמי ארבל:

אין כמעט שום דבר שאפשר להגיד לא אפשרי

צחי ברים:

אז למה הוא לא רוצה? רק בגלל החניה

עמי ארבל:

אנחנו צריכים לדאוג לאינטרסים

צחי ברים:

אין בעיה. אם יש לו אפשרות תשב איתו וזה יקרה אבל אם

עמי ארבל:

שאלתי אותו שלוש פעמים. הוא טוען שלא, לכן אני אומר זה החלטה נכונה, צריך לקבל אותה. שישתדר. ברגע שלא תהיה החלטה...אם אתה שואל אותי. הוא אדריכל מוכשר, משרד רציני, שימצא את הפתרון. לא נראה לי

לייזר ראוכברגר:

מה אתה מציע שיעשה, שיזיז את כל הבניין?

עמי ארבל:

ככה כמו שדיברנו. השצ"פ הזה, שהבניין יעמוד ככה, כמו שזה עומד ככה, שזה יעמוד ככה, השצ"פ יהיה רגולרי, כמו שהיה רגולרי פה, עכשיו יהיה רגולרי פה. ואז אפשר לתכנן אותו כמו שצריך, גם אם יהיו מדרגות.

צחי ברים:

הוא שטח

לייזר ראוכברגר:

זה מה שהם מציעים. ברגע שאתה מוריד את המדרגות הוא נשאר רגולרי.

עמי ארבל:

אני מציע שהבניין שלו ישתנה והבניין שלו יישב ככה.

יוחנן ויצמן:

בכל מקרה חוות דעת שלהם, אני חייב להבין משהו. שמחלקת אגף נכסים מה הם כתבו?

עמי ארבל:

לא קשור, אין שם...עירונית אבל, מה זה קשור?

יוחנן ויצמן:

כל האזור...זה אמור להיות, הוא של רמ"י כרגע. יש עליו הוראת הפקעה. הפקעה לא בוצעה.

עמי ארבל:

נניח שאתה צודק, זה איחוד וחלוקה שם, והעירייה...מה שמגיע לה.

יוחנן ויצמן:

אותו מה שמגיע לה פה, אותו נקניק.

עמי ארבל:

השטח הציבורי שאתה מקבל שם הוא נקי למטה, אין חניה מתחת.

יוחנן ויצמן:

זה כן

עמי ארבל:

אבל זה הטענה

יוחנן ויצמן:

אתה מדבר על הנושא הנכסי. הנושא הנכסי הוא נושא הכסף של העירייה, חשוב לי גם עוד דבר. שלציבור יהיה את מה שאין. לא...לא מקבלים את זה.

עמי ארבל:

אני מבין מה שאתה אומר, אני רק אומר יש הבדל בין שני המקרים. כי בחסבון לצורך העניין יש איחוד וחלוקה ש...שטח ציבורי מימין לשמאל. משאיר אותו נקי. פה מעבירים את השצ"פ מימין לשמאל אבל משתמשים בתת הקרקע. זה המשמעות.

יוחנן ויצמן:

הרבה דברים בתת הקרקע. מעברים דרך בית הספר שם, מה שלייזר אמר קודם בקריית משה. הצבעתי נגד.

עמי ארבל:

גם הרבה יותר קל למחלקת נכסים לעשות מעבר לחניון בשטח ציבורי אם הוא חיוני לפרויקט, מאשר להפוך את כולו למשהו מסחרי. חניון זה מעבר.

יוחנן ויצמן:

מה שאלעד אמר בסוף דבריו, אולי אני כן הייתי מנסה להיתלות בזה, זה משהו שאני שאלתי בהתחלה. אם כל הפרויקט היה נהנה מהמשטח הזה

עמי ארבל:

כל השלושה מתחמים?

יוחנן ויצמן:

כן, איך אנחנו מוודאים?

עמי ארבל:

לא הנקודה בעיניי, לא קשור בעיניי.

יוחנן ויצמן:

זה קשור כי בסוף יש פה כמה מאות משפחות ובבניין הזה יש שבעים משפחות. אם אני דואג, אני באמת רוצה לדעת שכל עם ישראל נהנה מזה.

עמי ארבל:

אם הוא היה בא עם כל הפרויקט הזה, יכול מאוד להיות שהשטח החום שנוצר פה או הירוק שנוצר פה היה יכול להיות תמורה ציבורית, אבל זה אתה לא יכול לקשר ביניהם.

לייזר ראוכברגר:

שזה לא...ברור

עמי ארבל:

לא באותה תוכנית.

צחי ברים:

כן אבל אתה...אתה רואה שבסוף יהיה פה תמורה עירונית?

עמי ארבל:

הלוואי, אם הכל יצליח

אריאל גולן:

לא יכול לעשות איזשהו תנאי להיתר?

עמי ארבל:

הלוואי והכל יקרה, כרגע התוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. זה המשמעות.

אריאל גולן:

אני מציע שכן נעשה

עמי ארבל:

והעירייה לא מקבלת מה שמגיע לה כי הוא מייצג. איחוד וחלוקה הזה.

אריאל גולן:

תנאי להיתר זה הגשת תוכנית. אפשר לעשות תנאי להיתר להגשת תוכנית? למה לא?

יוחנן ויצמן:

אבל אם אני יודע...אתה לא יכול לפתור את זה...

עמי ארבל:

זה עדיין תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, זה הקו הכחול שלה.

לייזר ראוכברגר:

טוב רותם, מה אומר? חברים בואו נשמע.

רותם פסו:

לשאלה שלכם בנוגע להסכמות. תיקחו את זה בעירבון מוגבל, זה מתוך דוח חברתי שהגיש יועץ חברתי, אנחנו לא בודקים חתימות, אתם יודעים.

לייזר ראוכברגר:

כן זה הוועדה המחוזית בודקת.

רותם פסו:

בדיוק, 64 אחוז במתחם, זה חלקה אחת ולכן קניינית כאילו לא צריך לאסוף עכשיו מכל בניין אחוז מסוים אבל יש לי גם בדוח, רואים, לא יודע אם זה כניסות או בניינים, התושבים כנראה מתייחסים לזה ממש כבניינים נפרדים, למרות שזה מחובר. יש פה שוני די גדול. יש בניינים שהרבה מאוד חתימות, יש בניינים שפחות.

לייזר ראוכברגר:

כן אבל אנחנו עכשיו מדברים על מה שנקרא תוכנית איי.

רותם פסו:

בבניין הזה ספציפי זה ברכבת

לייזר ראוכברגר:

אמרת שיש בניינים.

רותם פסו:

אז אני אומר, זה ארץ חפץ 2 עד 20 התושבים קוראים לזה, וכל כניסה היא כנראה מספר אחר אם אני מבין נכון.

אריאל גולן:

לא אבל הבניין הזה ספציפית אתה יודע להגיד שיש

רותם פסו:

64 אחוז

אריאל גולן:

בתוך הבניין הזה?

רותם פסו:

כן לפי מה שהיזם מדווח ליועץ החברתי, שוב אני לא בדקתי חתימות, אנחנו לא בודקים חתימות. אז זה לשאלה הזאת. בנוגע באופן כללי לתושבים שם, אז א' זיהינו שצריך לעשות שם כנס שיתוף ציבור באופן די מיידי. גם שהם יבינו על עיקרי החוזה, התוכנית המוצעת שוב, צריך לראות מה יוחלט פה ולאחר מכן באמת לעדכן את התושבים, כי זיהינו שיש צורך בהסברה רצינית, אנחנו גם ביקשנו מהיזם שיפנה לאחראי חרדים בבניין להתחדשות עירונית, לתאם מולו ולנסות לעשות שם איזושהי הסברה משותפת. כנ"ל לאזרחים ותיקים, אותו דבר, גם שיהיה מודעים לזכויות שלהם לפי החוק בהתחדשות עירונית. באמת זיהינו שם צורך די רציני. יש שם קבוצה של בעלי דירות מתנגדים, אתם מכירים את זה בשמואל הנביא. אין צורך להרחיב. גם מההיכרות עם הנציגות ביקשנו לשפר. שלחתי לעמי את ההמלצות שלנו, זה באופן כללי, זה כנסים, גם לכל בעלי הדירות, גם לאזרחים ותיקים, להשלים כמה דברים בחומרים החברתיים ולדאוג לתושבים לקיים אחזקה למי שחוזר למשך עשר שנים, כמו שנהוג בכל פרויקט פינני בינוי. זה בגדול.

אריאל גולן:

אז ממליץ תנאי להפקדה לעשות את כל הכנסים האלה

רותם פסו:

כן. אם זה מקובל עליכם, עמי שלחתי

עמי ארבל:

כן הוספתי.

לייזר ראוכברגר:

אתה רוצה פרטים קטנים.

חיים כהן:

מכיוון שה...של השכונה, הרב יצחק כהן, חושב שהפינוי בינוי הזה, אסון לשכונה, והוא מלווה 40 שנה, יש לו את הנסיבות שלו. אני קיבלתי הוראה להתנגד לתוכנית ואני מתנגד לתוכנית הזאת אז לכן אני מתנגד.

לייזר ראוכברגר:

טוב, זכותך המלאה. כן קדימה אתה רוצה לדבר. אני חושב שלגבי הנושא של העמדה, אם עמי חושב שזה בעיה אדריכלית, זה יותר נכון מבחינה תכנונית, והבעיות של החניה פתירים, אני לא רואה סיבה להתנגד. לעשות בדיקה, לראות אם זה באמת פתיר. אם זה לא פתיר אז אין מה לעשות, אבל

אם זה פתיר אז זה פתיר. אני סומך על עמי שאומר שזה פתיר. אנחנו במקרה הזה גם נקבל שצ"פ הרבה יותר אפקטיבי, הרבה יותר רגולרי, הרבה יותר נכון, הרבה יותר לטובת הציבור, גם מה שנכסים טענו זה גם יענה על חלק מהטענות שלהם והמענות שלהם.

צחי ברים:

אם זה באמת, גם עמי השתכנע שבסוף רואה, חשוב לי שזאת תהיה החלטה. שתגידו לוועדה המחוזית שעד אז יעשו מאמץ

לייזר ראוכברגר:

אנחנו מעדיפים, כמו שעמי הציע. בגלל שאז אנחנו מקבלים שצ"פ הרבה יותר רגולרי, הרבה יותר טוב, אפקטיבי הרבה יותר נכון. ככל וההערכה של עמי, שהערכה מקצועית ואני סומך עליה, שבסוף בכל זאת זה לא מסתדר עם החניה, ולא מסתדר עם הממ"דים, אז מנסה את התוכנית שהם הציעו, אני מציע טיפה לצמצם את המדרגות כדי לתת עוד איזה מטר שתיים.

יוחנן ויצמן:

ענית על ההצעה של ברים?

עמי ארבל:

ברור שזה אפשרי כי יש מסחר בקומת הקרקע. אני רק אומר מבחינת היזם, אני אומר... של היזם והמסחר כרגע, הם עושים משהו דרמטי פה. ברור שזה יהפוך להיות דרמטי, הכניסה היפה הזאת מהרחוב ולא מתוך הבניין.

צחי ברים:

אבל אני לא דואג רק ליזם, אני דואג בסוף לתושבים.

עמי ארבל:

אמרתי, מבחינת התושבים ברור שהמדרגות לא צריכות להיות בשצ"פ, אמור להיות במקום פרטי. אני מבין את הלוגיקה התכנונית למה עשו את זה שם.

יוחנן ויצמן:

אני עם ברים.

צחי ברים:

אני חושב, אפשר להגיד לייזר?

לייזר ראוכברגר:

שנייה מה

יוחנן ויצמן:

הנושא של המדרגות להכניס לתוך המבנה.

לייזר ראוכברגר:

אז אני אמרתי, או לצמצם או להכניס לתוכנית, למצוא כל פתרון שייתן לנו יותר שצ"פ טוב. משרת את הציבור, יותר רגולרי. ייתן מענה.

יוחנן ויצמן:

אפשר לוותר על האוורור הזה, על הפיר החמוד הזה, ולהשאיר את זה

עמי ארבל:

אני מבין את הלוגיקה של התכנון כי באמת הוא מאוד עוזר לקומה למטה אחרי...אטומה לחלוטין. הנזק...

יוחנן ויצמן:

יש לי שאלה. שיעשה שתי קומות למטה.

צחי בריס:

מה זה יעזור לו?

יוחנן ויצמן:

כסף.

עמי ארבל:

הוא מבין שזה לא יהיה

יוחנן ויצמן:

למה, זה צומת של שתי רכבות קלות

דובר:

אין לי בעיה להוסיף...תת קרקעית, זה לא אכפת לי.

אלדד רבינוביץ':

אפשר להגדיר את ההעברה של תת קרקע לחמישים שנה כמו במקומות אחרים שזה היה? במקומות אחרים זה...

יוחנן ויצמן:

הם עבדו עלינו. סליחה שאני אומר לך, ישבו פה חבר'ה שטענו, אני לא ראיתי את זה בשום מקום בעיר. בחסבון

לייזר ראוכברגר:

אם אנחנו, אם נלך לפי הצעה של עמי זה גם...למה שהם אמרו

אריאל גולן:

אני רוצה להגיד משהו. ההצעה של עמי קודם כל ברור שהיא תשפר את המצב. דבר ראשון היא...מה שחיים כהן אמר, עמדת הרבנים נגד ולכן אנחנו מתנגדים. בנוסף לזה...אני אומר יש פה איזשהו סוג של מחלקת נכסים לא בכל תוכנית עולה ואומרת מניפה דגל אדום ואומרת חבר'ה, לוקחים פה משאבים ציבוריים לטובת יזמים. ונגיד אני חושב שאם נסתדר נסתדר, ולא נסתדר, נשאר את המצב כמו שהוא, אני חושב שזה לא נכון. אני חושב שזה לא נכון לסחור בנכסי עירייה לטובת יזמים, אפשר לתת, אפשר לתרום. יכול לתרום תרומה מינורית, לקחת איזשהו מעבר או לקחת איזשהו שטח לא אפקטיבי ולצרף אותו ולקבל תמורה, זה נכון. אבל לקחת דונם 800 במצב נכנס ובמצב יוצא לקבל דבר שהוא יזמי נטו, שהוא מסחר נלווה מסחר או משהו כזה, לא נכון ואני לא חושב שאנחנו צריכים להגיד את זה כאופציה. לעמוד ולהגיד חבר'ה אנחנו רוצים פה תמורה לאגרה, תמורה למה שאנחנו נותנים פה, תמורה לשטח הזה, אפקטיבית. תמורה אפקטיבית אני לא חושב שזה נכון, לכן אני מציע להוריד את זה אפילו מסדר היום. לראות אם אפשר, אם אי אפשר, אם אפשר לעשות את זה באמת לקבל תמורה נכונה גם מבחינה תכנונית, גם מבחינה נכסית, נאשר את זה אולי. אולי נאשר, אולי גם הרב ישתכנע ויאשר. אבל אם אנחנו לא נקבל תמורה אפקטיבית אני לא חושב שזה נכון. לכן אני מציע להוריד את זה מסדר היום, גם מבחינה חברתית יש לנו את הנושא שאני מבין שאין שם בדיוק בהירות לתושבים מה מדובר. לא עשו שם עבודה מספיק טובה, להוריד את זה מסדר היום, לראות מה אפשר לעשות ולחזור בצורה הגיונית יותר.

לייזר ראוכברגר:

אני אמרתי שהתמורה הגדולה היא, עיריית ירושלים עם כל הכבוד היא לא חברה כלכלית. התמורה הגדולה היא שיהיה פינוי בינוי ולא יתמוטטו שם מרפסות ולא יהרגו שם אנשים ולא יתפורר הבניין. זו דעתך, אני מביע את דעתי. וראינו מה קרה אתמול ברחביה, בן אדם בן 80 שהלך כנראה למסעדה, לאכול עם הנכדים שלו, שילם בחייו. לקח את הנכדים שלו שם, לאנג'ל לאכול לקנות להם משהו מאפים או אני לא יודע מה ושילם בחייו. אסון גדול. זה מקורי, כן? שילם בחייו. הגיע עד גיל שמונים...עם הנכדים, לא חזר הביתה. אבל זה בניין של שנות השישים. אם היה עושה תמ"א של חיזוק, לא היה קורה.

אדיר שוורץ:

זה לא מרפסת שהיא תוספתית. במקור בנו את זה בלי פלדה ובורות כאלה שנכנסים. כי זה תלוי...

לייזר ראוכברגר:

כן מ1950. לפני 500 שנה.

ישראל קלרמן:

לייזר אני רוצה להתייחס

לייזר ראוכברגר:

כן שנייה ישראל, מה? בבקשה, אתה ביקשת אחרי

ישראל קלרמן:

לא....

אריאל גולן:

אני ביקשתי להוריד.

אדיר שוורץ:

אני אגיד, זה מקרה באמת מאוד מאוד מורכב ובאמת כמו שאמרת לא...אגף נכסים, אני כן חושב שבסוף התפקיד שלנו כוועדה זה להיות גמישים לענייני של מקום. כולנו יודעים שהיום, החלקה הזאת ספציפית, כולל השצ"פ שיש שם היום וכולל מבנה המגורים שיש שם היום, הוא במצב באמת מאוד מאוד קשה, וככל שאנחנו יכולים לתת גאולה למתחם הזה, כולל בעלות מסוימת, יש לזה משמעות. עכשיו עמי אנחנו לא אומרים מהשפה ולחוץ לעשות. אנחנו לא אומרים מהשפה ולחוץ לעשות את הבדיקה הזאת. זה, הגם שלא תוקעים את התוכנית ולדעתי לא נכון לתקוע את התוכנית

עמי ארבל:

אני מסכים לחלוטין.

אדיר שוורץ:

זה לא מהשפה ולחוץ. צריך כל מטר ששייך לעיריית ירושלים לנסות להשאיר פה, זה באמת אני לא רואה את זה כמתנה ליזם, כמו שניסח את זה החבר אריאל, אני רואה את זה כפתרון של בעיה, זה בעיה שחייבים לפתור.

לייזר ראוכברגר:

טוב ישראל אחרי זה...

ישראל קלרמן:

יש פה לגבי המרפסות, להסיר את המרפסות מעל דרך השצ"פ, וגם את הגודל של המרפסות רוצה להוריד ואין לי בעיה. חמש עשרה מטר, בכללי אחת עשרה, שאלה לייזר מה אתה מציע לכתוב בעניין מחלקת נכסים.

לייזר ראוכברגר:

לא, איחוד וחלוקה נכסי עירייה. אני אמרתי, בפרוטוקול, גם אמר את זה אדיר עכשיו

עמי ארבל:

חשיבות אני מסכים. השאלה איך

לייזר ראוכברגר:

עמי, זה אחד המקומות אולי הכי ממה שנשאר היום שאין פינוי

עמי ארבל:

אין מחלוקת שחשוב... פינוי בינוי, אני מסכים לחלוטין.

לייזר ראוכברגר:

שנים קודמות.

אדיר שוורץ:

בסוף אנחנו צריכים להיות עם החמלה שלא בגלל האינטרס הכללי הברור והמוצדק של עיריית ירושלים, זה לא רכוש

עמי ארבל:

אני לא חולק על זה אבל אני אומר, בסוף הוא תפקידו להיות, לא יודע לפתור את זה. זה מה שהוא אומר.

לייזר ראוכברגר:

סעיף 11. יש לראש העיר עוזר

ישראל קלרמן:

מה זה סעיף 11?

לייזר ראוכברגר:

ללחוץ על כפתור נכון והוא ידע. מי שלא מבין מי העוזר אז שיבוא באוזן אני אגיד. גם עמי יודע להגיד.

ישראל קלרמן:

אתה רואה את זה? איפה זה?

לייזר ראוכברגר:

יש לנו התנגדות, אנשים נמצאים בחוץ?

מיכל כהן:

כן, מ11 כבר.

לייזר ראוכברגר:

לא שמת לי לב.

מיכל כהן:

אין מה לעשות.

ישראל קלרמן:

אתה רואה את זה?

עמי ארבל:

תגיד לי איפה אתה

ישראל קלרמן:

ייעודי קרקע ושימושים.

לייזר ראוכברגר:

כן, מה שביקש, בסדר.

דובר:

תוסיף פה גם מבנה דת.

לייזר ראוכברגר:

תסתכל בפרופורציה, צריך להסתכל.

דובר:

הוספנו שם אלפי מטרים

לייזר ראוכברגר:

צריך לזכור שבאחרים לא יהיה את זה. סעיף 4 ג'. יש פה מאתיים מטר עבור בית כנסת ו600 מטר שימוש בנייה. אני רוצה להוריד את הזה ל400 ולעשות שני בתי כנסת של מאתיים.

אריאל גולן:

יש שם מנהל קהילתי גדול, יפה

לייזר ראוכברגר:

יש...נפזר את כל הדברים, למה צריך...אחד, נפזר.

יוחנן ויצמן:

אני שואל, בהמשך למה שאמר...

לייזר ראוכברגר:

כן, מסגרת תורנית לא צריכה. טוב חברים, בואו אנשים מחכים בחוץ. עשר שניות בסדר.

יוחנן ויצמן:

בהמשך למה שאמר אריאל על הנושא של השטח החום, להכניס אותו לשלביות ביצוע. האם אפשר או אי אפשר? על העתיד.

דובר:

זאת אומרת שתנאי להיתר יהיה תב"ע מתחם סי.

לייזר ראוכברגר:

יהרגו אותי...אני חטפתי על זה קללות...של קדנציה שלמה. חוץ מלהרוג אותי עשו הכל, שתמות, תיחנק, אראה לך את הווטסאפים, כל מה שאתה רוצה. הפגנות שהיו אצלי פה בחדר.

דובר:

זה לא קשור לזום.

לייזר ראוכברגר:

למה? זה אותו זום.

יוחנן ויצמן:

גם אלעד אמר לך את זה ואני אמרתי לך את זה קודם. יש פה, בא בן אדם, מקבל מאיתנו מתנה. התושבים, בואו ניתן את המתנה...לוודא ש...מוותרים על שצ"פ, יהיה לטובת

לייזר ראוכברגר:

הקדוש ברוך הוא ייתן לכם מידה כנגד מידה, יקבלו אותו אנשים בעולם הזה ובעולם הזה. אין מחילה, לא בעולם הזה, לא בעולם הבא. דמעות יכולות להרוג, נשפך...דמעות. לא רשות השידור. בוא. חוץ מלבוא ולהכניס לי סכין. שתמות, שתיחנק.

דובר:

אתה מצד אחד מסביר כמה חשוב הפינוי בינוי, מצד שני

אריאל גולן:

שיהיה לכם איכות חיים גם כן

יוחנן ויצמן:

אני אגיד לך מה אני מפחד. שהיזם קל לו. הפרויקטים של האמצע, מה שקורא בי וסי.

עמי ארבל:

הפרויקט הזה מבחינתי חי בפני עצמו לבד.

יוחנן ויצמן:

אבל אני לא רוצה שיחיה בפני עצמו. אני אומר, ויתרתי על שצ"פ, מה שלייזר אמר קודם

עמי ארבל:

לוחץ על הכל

יוחנן ויצמן:

הוא לא יכול על הכל. למה לא הגיוני? אני רוצה לתקוע אותו. לא לתקוע חלילה, לא. לא סליחה, לא התכוונתי לתקוע את הפרויקט הזה, אני רוצה לנעול אותו.

לייזר ראוכברגר:

טוב חברים אני רוצה לעבור להצבעה. סיכמנו את הדברים. מי בעד אישור התוכנית בהתאם להמלצת מהנדס העיר? אדיר, ישראל, צחי, יוחנן, אליעזר. כמה? חמש. מי נגד? חיים ואריאל. מי נמנע? אלדד. אוקיי חמש נגד שתיים אחד נמנע, מאושר. קדימה בואו נעבור להתנגדויות.

עמי ארבל:

תוכנית אחת לסדר היום מספר 1413459 תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, אורי בן ארי 19, פסגת זאב. תוכנית שמציעה הרחבות דיור, אושר פה התנגדות אחת.

דוברת:

סיימנו ב11 עכשיו אנחנו באחת כי יש לנו מוזמנים.

לייזר ראוכברגר:

אני לא מזלזל באף אחד. טוב, עמי, קדימה. אליך אין לי טענות, אין לי טענות לאף אחד.

עמי ארבל:

בצלאל גרינברג נמצא? אתה המתנגד תציג את ההתנגדות. מי את?

דוברת:

אני עורכת הבקשה

עמי ארבל:

שם לפרוטוקול ותציג את ההתנגדות. שמך לפרוטוקול ותציג את ההתנגדות. איך קוראים לך?

בצלאל גרינברג:

בצלאל גרינברג

עמי ארבל:

עכשיו שמעו את זה בפרוטוקול, ועכשיו תגיד מה ההתנגדות.

לייזר ראוכברגר:

למה אתה מתנגד, מה רע לך?

בצלאל גרינברג:

אני רוצה לתת תמונת רקע בעצם אנחנו בניין של חמישה דיירים. הגיע הדייר העליון, רוצה להוסיף שתי דירות. הנטייה הראשונית שלנו כמובן הייתה להתנגד, כי שתי דירות גדולות, בניין של חמישה חדרים קצת מציק. מה שקרה שבסוף ראיתי שכל השכנים מעוניינים ויש לכל השתיים מתחתי וההוא מעליי מעוניינים בזה אז הצטרפנו, באופן שיצרף אותנו. אז בעצם מתחתינו בונים שתי קומות הרחבה, ואנחנו מעלינו שתי דירות הרחבה ואנחנו יכולים לבנות מעל

דובר:

באיזה קומה הדירה שלך?

בצלאל גרינברג:

אנחנו בקומה שלישית. עכשיו מה שאישרו לנו, זה יש בקומה השנייה מתחתיי בצד שמאל, יציאה של חדר.

דובר:

זה הקומה השנייה ואתה משמאל לקומה השלישית. זה הקומה השנייה.

בצלאל גרינברג:

זה שלי נכון? אז אני מייצג את הדירה הזאת. בעצם פה יש בנייה, אם אני מבין נכון, אז מה שמאשרים לי זה לסגור פה לבנייה, ופה

דובר:

כרגע התוכנית לא מציעה שום תוספת להבנתי נכון?

דוברת:

הוא רוצה להצטרף. זאת הייתה המלצה.

דובר:

זה המרפסת שלך?

בצלאל גרינברג:

זה המרפסת שלי, בעצם את החלק הזה אני סוגר כאן. ופה נותנים לי לעשות מרפסת. מה ש...אני מדבר גם בשם זה שלידי, אנחנו ביחד.

דובר:

גם מעוניין לסגור? אוקיי.

בצלאל גרינברג:

מה שיוצר לי משהו לא נחמד פה זה שאם אני יוצר כאן, יש לי פה חצי מטר של מרפסת, היציאה לסלון היא פה. עכשיו בעצם מה שאני מבקש, יש לי הצעות שאני מעדיף לפי סדר עדיפויות, שתיים מהן קצת על חשבון מי שמתחתיי. הוא לא פה. מה שאני בעצם, דבר ראשון בעצם אלו שמתחתיי מרוויחים שתי קומות יפהפיות, הרבה מטראז' מי שמעליי עושה, כן הם עושים חלוקה. בעצם אנחנו פה אוכלים את מה שנשאר לנו, אז אני מבקש קצת התחשבות. האופציה הכי טובה לי, שאם נותנים

לי לצאת פה תלוי חצי מטר יותר מממה שיש לי, זה ישאיר להם מרפסת סוכה של רק מטר וחצי במקום שני מטר, בעצם מה שיצר לי מרפסת...אז בעצם מסדרון שהוא יפה, פחות מפחיד שילדים יוצאים. זה האופציה הכי רלוונטית בשבילי.

דובר:

אתה רוצה לסגור את זה, את כל זה, להשתמש בזה וזה

בצלאל גרינברג:

להוסיף פה עוד חצי מטר. זה מה שהכי פרקטי לי. אם זה לא עובר, פחות פרקטית אבל גם איכשהו להוריד מתוך השלוש מטר שלהם, שהם יצטרכו לסגור פה. בעצם חייבים את זה. אם היינו מורידים פה עוד מטר, בונים עוד מטר עד לפה, המרפסת שלך קצת יותר קטנה, זה גם נותן לי איזושהי יציאה יפה למרפסת אם שם פה פתח או דלת.

דובר:

יכול להשאיר את זה מרפסת.

בצלאל גרינברג:

אופציה ראשונה הכי טובה לי.

רבקה לסינגר:

אני אומרת כזה דבר. כל אופציה, אוקיי.

דובר:

אבל האופציה הראשונה

רבקה לסינגר:

כל דבר צריך את ההסכמה של השכן למטה, זה החצר שלו בטאבו, צריך לבוא בהסכמה. אין לי כאן צד למישהו, חלק מהטאבו יצטרף ראשון. הוא...לא רוצה.

דובר:

הוא בסך הכל בעוגה הזאת מקבל המון

עמי ארבל:

אני לא מבין את הסיטואציה. מקבל את התוספת הזאת

דובר:

תוספת הזאת לקומה אחת ותוספת הזאת. תוספת קומה אחת כל זה, ובקומה הזאת כל זה.

רבקה לסינגר:

אני אומרת, כל דבר צריך את האישור... חצר בטאבו

עמי ארבל:

תכנונית, בסדר. ברור שצריך את ההסכמה.

רבקה לסינגר:

לכל אחד יש חצר ומרפסת גדולים ויפים, כל אחד רוצה לסגור לעצמו. לכל אחד יש שטח שיכול להשאיר מרפסת או תוספת מה שהוא רוצה. כל אחד אחראי על השטח שלו. אם משהו מתחתיך, יכול לבנות מעליו. הדירה השנייה... אותנו דבר נכון? אז השנייה זה פיצול דירה. אם אפשר שני צדדים אז

עמי ארבל:

אני אומר, בכל מקרה, שתי הדירות האלה הן שני המפלסים האלה, נכון? זה המפלס של הסלון, שיש מרפסת סוכה פה. זה מרפסת נוספת שיוצאת מתוך חדר.

רבקה לסינגר:

אבל זה הדירה השנייה שזה צריך להיות, היא צריכה להיות, היא פיצול דירה, יש כאן דירה חדשה.

עמי ארבל:

אבל עדיין זה רק זה, זה הדירה.

רבקה לסינגר:

לא, הדירה השנייה היא פיצול דירה. יש כאן שתי קומות ומפצלים כל קומה לדירה. כל קומה מקבלת מרפסת.

לייזר ראוכברגר:

שנייה כן. שנייה עמי.

דובר:

אתה מתנגד לתוכנית כי אין לך מלא מקום.

לייזר ראוכברגר:

אתה מעלה פתרונות, קודם כל כרגע אני ככה חושב, אנחנו בהתנגדות. ברגע שאתה מתנגד, אנחנו נחליט אם ההתנגדות היא נכונה או לא. ואחרי זה, אתם תצטרכו לראות איך להסתדר.

עמנואל זלטס:

יש מאה ושש גם ככה.

יוחנן ויצמן:

בכל מקרה זה הולך לפרסום.

צחי בריס:

כן אבל הוא לא יכול עכשיו לקבל החלטה, אנחנו לא יכולים לקבל החלטה כשאינן פה את...

לייזר ראוכברגר:

אבל החלטה תכנונית

עמי ארבל:

מה אתה מציע?

צחי בריס:

אני מציע שקודם כל נבין

לייזר ראוכברגר:

לא לא, אנחנו גומרים את זה היום. שיעור שצריך לגמור באותו יום. אני מציע קודם כל שהוא יגיד, שהוא יסביר למה הוא מתנגד.

עמי ארבל:

הוא הסביר, אומר לא מקבל כלום.

לייזר ראוכברגר:

מיד עבר לפתרונות.

עמי ארבל:

הדירה שלו לא מקבלת שום תוספת בתוכנית.

לייזר ראוכברגר:

איך הם חשבו עד עכשיו?

רבקה לסינגר:

זה הוצע בהתחלה.

לייזר ראוכברגר:

בסדר, עכשיו בוא נשמע אותך, סיימת הרב גרינברג? את מתנגדת? מה?

רבקה לסינגר:

מסכימה לתוספת, הלקוח שאני מייצגת, שהוא בעצם בעל הדירות בגג, הוא בא לקראת ומסכים למרות שהוא טוען שהוא הציע בתחילה לכל השכנים להצטרף אבל הוא מסכים לבוא לקראת ולצרף אותם למרות שזה

לייזר ראוכברגר:

אז הם חשבו ככה, עכשיו הם חושבים ככה. אני מתאר לעצמי שזה לא היה אתמול, זה היה מזמן.

רבקה לסינגר:

אנחנו לא מתנגדים להצטרפות שלהם, אני רק טוענת מבחינה מקצועית שכל בן אדם שיש לו חצר בטאבו ששייכת לו, אי אפשר לחייב אותו לעשות משהו שהשכן למעלה יש לו מרפסת והוא רוצה לסגור אותה כדי לקבל מעל החצר שלו משהו.

לייזר ראוכברגר:

כמה יקרו מתוך החצר? כמה יקרו לו מתוך החצר?

רבקה לסינגר:

היא מקורה, כמעט לא נשאר לו מרפסת.

לייזר ראוכברגר:

היא אומרת שיש חצר

עמי ארבל:

זה מרפסת, זה לא חצר.

רבקה לסינגר:

בעצם הקו הזה זה הקו שנשאר לו.

עמי ארבל:

זה מרפסת, זה לא חצר.

לייזר ראוכברגר:

כמה יקרו לו, כמה? כמה מתוך כמה?

רבקה לסינגר:

כאן עכשיו, זה כל מה שנשאר לו למרפסת סוכה.

דובר:

יש לו שתיים על שלוש ואני רוצה

עמי ארבל:

זה המפלס של הסלון, שפה יש מרפסת סוכה יפה.

לייזר ראוכברגר:

הוא יהיה לו מהסלון והוא יהיה לו מהסלון. ובא לציון גואל, כל אחד יקבל את הכי איכותי שיש.
למה לקפח מישהו?

עמי ארבל:

פיצול הדירה לא צריך לבוא על חשבון השכנים שצריכים לקבל איזשהו משהו שווה

לייזר ראוכברגר:

צריך איזון.

רבקה לסינגר:

אם אפשר לחלק, הוא זה מפריע לו. יש מצב לחלק...

עמי ארבל:

נבדוק את זה בסדר.

רבקה לסינגר:

אם אפשר שכאן זה לא... כאן חצי מטר וכאן לא, זה הפתרון האידיאלי.

לייזר ראוכברגר:

זה המצב. רגע, בוא נשמע אותו, מה הוא אומר על הרעיון הזה?

בצלאל גרינברג:

אני זה אני ואכפת לי הצד השני, מייצג את השני שגם רוצה אותו דבר.

עמי ארבל:

אתה מייצג גם את השכן. אתה צריך לדאוג לו באותה התלהבות.

לייזר ראוכברגר:

אז אתה לא מסכים. דרך אגב גם עיצובית זה יהיה נכון.

עמי ארבל:

השאלה אם אפשר בקומה למטה, בקומה הזאת, גם כן להוסיף פה עוד מטר למרפסת. להאריך את המרפסת בעוד מטר, ביזי. עוד מטר. אפשר להוסיף מטר

לייזר ראוכברגר:

תראה לו את זה רק. בסדר אבל שגם

צחי ברים:

הדירוג יהיה מלמטה

לייזר ראוכברגר:

הבנתי, אבל שהוא גם יסכים. שזה נהנה וזה נהנה. לא זה נהנה וזה חסר. זה נהנה וזה. שנייה בוא תראה.

עמי ארבל:

הוא מציע כרגע בתוכנית לסגור את המרפסת הקיימת שזה כל זה לשני השכנים, כל זה עד לקו, זה המרפסת. עוד מטר. זה לקרב את המרפסת של השכן. גם להאריך במטר. כולם יקבלו.

לייזר ראוכברגר:

בסדר, אין בעיה, מקובל! מצוין.

עמי ארבל:

כתבת בהתנגדות שאתה רוצה בצד השני אני מבין

בצלאל גרינברג:

זהו, אז בצד השני גם

לייזר ראוכברגר:

אילנית את ראית את זה? אוקיי. אילנית, אני שואל אותך... כל עוד יש הסכמה אני לא בטוח שצריך
106.

אילנית מיכאלי:

השאלה כמה אנשים פה, כמה רלוונטי

לייזר ראוכברגר:

כל הצד הזה. כל הרלוונטי מקבלים.

אילנית מיכאלי:

נכון

דוברת:

כולם בתוכנית. אילנית גם ככה הם חותמים בסוף

אילנית מיכאלי:

גם בוועדת ערר, במידה והאנשים הרלוונטיים נמצאים, לא מפרסמים. אבל אם אתה רואה שחסר
עוד משהו תשלח לו הודעה.

רבקה לסינגר:

אם הוא מצטרף

עמנואל זלטס:

אבל עמי, גם אפשר פחות ולא מפריע, אין פה כלום.

רבקה לסינגר:

כמה ש... חצר שלו מותר לו לעשות שם מה שהוא רוצה.

דובר:

יכול גם ככה וזה יהיה כניסה מפה, לא קשור.

עמי ארבל:

טוב, הבנו. בסדר.

לייזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה. תודה רבה ניכנס לדין פנימי, תודה רבה.

רבקה לסינגר:

תודה רבה.

לייזר ראוכברגר:

יש פה הצעה מעניינת, יפה, כולם יקבלו כולם ייהנו, זה נהנה וזה נהנה. כל השלושה.

יוחנן ויצמן:

אין פה משהו שחסר.

לייזר ראוכברגר:

נכון, בדיוק כל השלושה. בסדר גמור, מצוין. תתקן את זה בהתאם עמי? עכשיו רק לגבי הנושא של 106 ב'.

אילנית מיכאלי:

אנחנו אומרים שאם כל האנשים הרלוונטיים היו בדיון, והוחלט על איזשהו שינוי בהסכמה, אז לא צריך לפרסם. אבל אם חסרים לנו

לייזר ראוכברגר:

היא עורכת הבקשה.

אילנית מיכאלי:

נכון. אבל אם חסרים לנו כמה אנשים בכל זאת שזה עלול להשפיע עליהם אחד או שניים, אז אני מציעה לשלוח הודעות.

עמנואל זלטס:

כל הבניין חלק מהתב"ע.

לייזר ראוכברגר:

היא אמרה אם חסר, אבל אם לא חסר?

אילנית מיכאלי:

אם נראה שיש משהו אחד שלא

לייזר ראוכברגר:

זה לא 106 ב', זה מקוצר.

עמי ארבל:

אפשר לבקש לצורך העניין בהחלטה את ההסכמה של ארבעת הדיירים הספציפיים האלה. ככל שתתקבל החלטה פוזיטיבית, אז אין בעיה. ככל שלא, אז 106 ב'.

עמנואל זלטס:

עמי שנייה. גם משום מה, אין לי מושג למה, כי זה לא היה בעבר. יש פה נכנס בתקנון של התוכנית סטיות ניכרות שלא היו בעבר, אני גם רוצה לבדוק את זה ממש מוזר. אז צריך להוריד. בתקנון של התוכנית שהוגש, מישוהו ביקש להכניס פה סטייה ניכרת, מספר יחידות דיור, גובה, קווי בניין, שטחי ודירוג המבנים. לא ראיתי תוכנית כזאת. סטייה ניכרת בדירוג למבנים, ברמת שלמה בנסיגות זה היה ב-14 אלף וגם את זה... לא ראיתי אף פעם. להוריד את כל הסטייה ניכרת שבתקנון.

לייזר ראוכברגר:

טוב, אפשר להתקדם? למה לא לעשות סיור?

עמי ארבל:

רק צריכים לוודא שכל התוספות הן בהתאם לוועדה המקומית

לייזר ראוכברגר:

ודאי מה, מי שעושה את הסיור צריך להביא את הסיור

יהודה פרוידיגר:

אפשר לעשות...

לייזר ראוכברגר:

כן. שיש לו סיור...אני הייתי אתמול בסיור...

יהודה פרוידיגר:

תשמע, צריך לעשות...

לייזר ראוכברגר:

תעלה קצת שמאלה.

יוחנן ויצמן:

סבא שלי היה, שומע לייזר?

עמנואל זלטס:

לא לא, נספח יהיה מנחה לגמרי. יש לקבוע בהוראות התוכנית.

יוחנן ויצמן:

יולי אדלשטיין בנפגש בחשאי

לייזר ראוכברגר:

השנייה אמרתי את זה. שלא יהיה לו מתחרים.

עמנואל זלטס:

בשלביות ביצוע, לא כתוב... כדאי לאפשר. כתוב כי יהווה גמר תוספת תקינה.

דובר:

שתי דירות חדשות

עמנואל זלטס:

כל דירה בנפרד. שבע ושמונה.

לייזר ראוכברגר:

טוב יאללה. הכל בסדר, שיגיש את התוכנית. אני לא עושה פה...

דובר:

1500 כאלה. הראית לי אחד ועוד אחד בתוך הגג.

דובר:

זה קומה קיימת, זה הקומה החדשה. קומה וגג רעפים.

עמי ארבל:

טוב אפשר להמשיך? תוכנית 12 בסדר היום. 1474931. בדף עצמו לא כתוב, תגיד עוד פעם

אדיר שוורץ:

1474931.

עמי ארבל:

תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, יוסי בן יועזר 18 בניינים, תוכנית דיון להפקדה, יש פה תוכנית שמציעה, למעשה תוכנית מעל תוכנית מאושרת ש... לפני מספר שנים, זכויות בנייה נוספות. אנחנו בחנו גם את התוכנית המאושרת שלדעתנו חרגה מהמדיניות כבר בתוכנית המאושרת ויש חריגה נוספת שכרגע מציעים עכשיו, שאנחנו לא כל כך רואים את ההצדקה שלה, היא צריכה במסגרת ההחלטה ואנחנו ממליצים לדחות

לייזר ראוכברגר:

עמי, שני דברים. קיבלתי בפנייה מהיזם... אישרו באמת את המדיניות 360, הוועדה המחוזית אישרה יותר, בעצם מדובר בפינוי בינוי. ענקי.

עמי ארבל:

זה לא משנה, תראה מה כתבנו בהמלצה. תוכנית מאושרת, תשע קומות במאושרת, עכשיו רוצה עוד.

דובר:

הבנתי שצמצמו לו את קו הבניין

עמי ארבל:

כתוב בהחלטה של הוועדה המחוזית

אדיר שוורץ:

אני מציע לא להיגרר גם פה לשיטת סלמי שמוסיפים

יוחנן ויצמן:

אני מסביר למה כן

עמי ארבל:

אז תקשיב אני רק אומר, החלטת הוועדה המחוזית להפקדה, רשום בתוכנית בהחלטה ראשונה שיאשרו תשע קומות 360 לפי המדיניות. יש החלטה נוספת שאומרת להוסיף קומה מסחרית. הפלא ופלא התוכנית שהוסיפו קומה מסחרית שזה מאה מטרים בקושי, הגדילה מ-360 אחוז ל-517 אחוז. למרות שאישרה 300 מטר מסחר. איך זה מסתדר, אני לא יודע. זה התוכנית המאושרת.

יוחנן ויצמן:

אני גם לא יודע. כרגע בגללנו, הוא בא למחלקה למידע, לא הסכימו לתת לו קווי בניין. כי יש תצ"ר שגורע לו מהמגרש, מהקו הכחול שני מטר. הוא נבחר כמה שנים ותקוע עם דיירים

עמי ארבל:

אז שישדיר את זה, למה

יוחנן ויצמן:

כל הבקשה כעת היא די צנועה, לשנות את הקו בניין

עמי ארבל:

למה להוסיף זכויות בנייה?

יוחנן ויצמן:

האמת, לא מה שהוא טוען לפחות סליחה. שצריך להוסיף כמו שאתה אמרת צריך להוסיף מטרים, ל...כמה שנים האלה. \

ישראל קלרמן:

יש קווי בניין אבל

עמי ארבל:

בתוכנית המאושרת, שכבר היום חורגת באחוזי הבנייה...משמעותי, אתה יודע עשינו כבר תוספות בשכונה...להשכרה. אם אתה רוצה לקבל החלטה שכל זכויות הבנייה 360...אני איתך. אבל זה לא מה שהוא מבקש, כבר היום יש 17 אחוז...

יוחנן ויצמן:

שהתוספת, המטרים שיווצרו

דובר:

כל השטחים...אחוז מהמסחרי.

לייזר ראוכברגר:

מה שהוא מוסיף לתוכנית הזו.

עמי ארבל:

יש החלטות של הוועדה. כמו ש...אחריות של הוועדה המקומית, יש החלטות של הוועדה המחוזית. זה ש...ויצמן, זה ש...לא קרא...ואישר תוכנית לא נכונה

יוחנן ויצמן:

כן אבל לבן אדם יש תוכנית מאושרת מלפני כמה שנים

עמי ארבל:

אין בעיה אל תבנה אותה.

יוחנן ויצמן:

צמצמת לו אותה. אין השכרה. עמי כרגע, כרגע הוא לא יכול להוציא, התוכנית הקיימת הוא לא יכול להוציא.

ישראל קלרמן:

שנייה, ב450 לא נקבל?

יוחנן ויצמן:

לא

ישראל קלרמן:

ויצמן

יוחנן ויצמן:

לא רוצים, מחלקת מידע

לייזר ראוכברגר:

הם יכולים להחליט מה יהיה בתוך... לא יכולים להוציא.

יוחנן ויצמן:

אי אפשר לעשות את זה לבן אדם. אני אומר את התוספת, זהו.

אריאל גולן:

כמה תוספת, כמה מדובר, כמה דירות?

יוחנן ויצמן:

כמה שזה, 300 מטר כל התוספת, בוא נירגע.

ישראל קלרמן:

אבל יש לו כבר היום 17, זה יכול להיות חמש שש דירות.

יוחנן ויצמן:

באמצע.

לייזר ראוכברגר:

לא, אני איתך שצריך להגדיל את מספר הדירות להשכרה. השאלה כמה.

עמי ארבל:

לבוא ולהסביר כמו שעשינו בתוכניות אחרות, שמ360 במקום... יכול להסביר את זה, להגיד 450 כאילו אין לי שום... סתם מספר.

צחי ברים:

570 מטר

לייזר ראוכברגר:

העיר... דירות להשכרה. עמי, לתת עוד קומה ושגם יהיה להשכרה. מ360 ומעלה.

צחי ברים:

אני בא להגיד

לייזר ראוכברגר:

אבל בתנאי שמ360 זה להשכרה. לתת לו עוד קומה, אבל מ360 להשכרה.

יוחנן ויצמן:

ההצעה שלי זה לתת לו 12 קומות ו360

לייזר ראוכברגר:

כל מה שמעל 360 להשכרה עשר שנים. עשינו פייר פליי.

יהודה פרוידגר:

בדרך כלל כשחורגים מהמדיניות... ציבורית מסוימת.

לייזר ראוכברגר:

נכון. גם עמי

יהודה פרוידגר:

יוחנן, בתנאים כאלה, עוד קומה?

לייזר ראוכברגר:

למה לא? עשר שנים, אחר כך הוא מוכר את הכל. כן, אחר כך הוא מרוויח, מה אתה רוצה? הריבית גם יורדת, גם ההשכרה מתחילה להיות יותר משתלמת.

יהודה פרוידגר:

השאלה אם יותר שנים.

לייזר ראוכברגר:

זה צורך שלהם דירות להשכרה, בוודאי בשכונה שם. אדיר זה מקובל עליך? להביא דירות להשכרה. טוב, התוכנית הבאה אנחנו מורידים מסדר היום. הוצגה במחוזית השבוע.

רותם פסו:

זה הופקד, אתה יודע? יש החלטה?

לייזר ראוכברגר:

לא פורסמה אבל, כל הנקודות לא פורסמה.

רותם פסו:

למה אני שואל, כי הייתה פה התנהלות באמת חד משמעית חריגה, גם לא הביאו לנו את הדברים, גם לא רוצה לבוא איתנו לפגישה, אמרתי את זה גם במחוזי. וזה גם לא פעם ראשונה.

לייזר ראוכברגר:

אין טעם שאנחנו נדון

רותם פסו:

אני שואל כדי לדעת מה היה כי אני לא רואה. אה זה הופקד, אני לא ידעתי.

עמי ארבל:

התוכנית לא בעייתית מבחינת המהות שלה, היא בעייתית מבחינת ההתנהלות.

יוחנן ויצמן:

תוסיף את המילה מגורים. לפני...תכתוב מגורים.

יהודה פרוידגר:

בוכרים

לייזר ראוכברגר:

לא בוכרים.

דובר:

ארי...זה הגרס הזה?

דובר:

עמי אני מבין את זה אחרת ממה שאתה כותב.

עמי ארבל:

למה?

דובר:

אתה כותב גם שהמסחר

עמי ארבל:

לא, 360, פלוס זכויות למסחר זה יהיה רגיל.

לייזר ראוכברגר:

כל מה שמעבר ל360

עמי ארבל:

כל זכויות הבנייה 360 והמסחר.

יוחנן ויצמן:

המסחר מחוץ ל360.

עמי ארבל:

כן.

לייזר ראוכברגר:

14 הוא אומר לך.

עמי ארבל:

13 ירד אמרנו. 14. טוב, חברים 14 בסדר היום, תוכנית מספר 1395268 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, רחוב רחל אמנו 44-42. יש פה מקרה מעניין

לייזר ראוכברגר:

לא הבנתי אותו דרך אגב.

רותם פסו:

עמי כל הדירות פה הן בבעלות היזם?

לייזר ראוכברגר:

לא קיבלתי...קשור לגובה?

עמי ארבל:

קודם כל שימור זה חלק מהמרקם, זה גם גובה ושימור. יש פה בניין

לייזר ראוכברגר:

מה זה 42 44 זה שני בניינים?

יוחנן ויצמן:

זה הבניין שם...אני לא זוכר איך קוראים לו.

עמי ארבל:

רחוב רחל אמנו, יש פה היום את הבניין. זה הבניין, אתם רואים את הבניין הזה, הוא בניין באמת מיוחד, גם איך שהוא יושב על החלקה וגם כל החצר עם העצים וגם העיצוב של הבניין הוא מאוד יוצא דופן. לידו יש את הבניין של רחל אמנו, סליחה. ליד, כן זה תוכנית, זה תב"ע. אה הוא, תוכנית שלנו כן. פה יש בניין אמרתי, הבניין הזה של רחל אמנו בניין של 40 יחידות דיור, עשה תב"ע, עשה בנייה מחדש. נתן לו בינוי שש קומות בצד הזה לרחוב ושימונה קומות לצד הזה, וכלפי החזית האחורית בגלל הפרשי טופוגרפיה, יצא לו 11 נקודה מאוד ספציפית. אבל הרחוב זה שש ושימונה. עכשיו הבניין הזה הוא בניין ייחודי מהבחינה הזאת שהוא שימש הרבה מאוד שנים לא כדירות אלא דיור מוגן, הדירות הן דירות מאוד קטנות של 33 מטר. והיזם באמת קידם פה גם תמ"א 38 שאושרה לבניית שש קומות, הוא התחיל בכלל עם תב"ע שהוגשה פה בסמכות הוועד המחוזית

יוחנן ויצמן:

תב"ע מאושרת

עמי ארבל:

לא, משכו אותה בסוף בגלל תמ"א 38. גם התמ"א 38 וגם הבניין בתב"ע, דיברו על שש קומות. עכשיו אני רגע אלך למצגת שהוא מציג לכם, עכשיו הסיפור שגם היום על פי נסח רישום כל הבניין הוא בבעלות אחת. בנסח רישום ששום שהבניין הוא בבעלות אחת. היזם טוען, למרות שזה לא רשום,

אבל הוא טוען, היזם טוען שהוא מכר את הדירות ובפועל כן יש פה דירות בבעלות שונה. אני מודה שאני לא השתכנעתי מהדבר הזה ואני גם לא מתווכח. גם אם הדירות הן עדיין דירות קטנות של 33 מטר, יש פה שתי סוגיות בעיניי שקשורות לפרויקט הזה. אחד זה נושא של השימור באמת, זה הבניין אגב, הוא מאוד מעניין והוא מאוד נחמד. הנה כל העצים והחצר הקדמית. ככה נראה הבניין וככה נראים העצים, זה הבניין עם קומת עמודים, באמת בניין יוצא דופן, אין ספק. הוא נמצא בתוכנית המושבות, באזור שלכאורה מותר פה עד שש קומות. סליחה, מותר לו עד חמש קומות לפי המושבות. הבניין כמו שאמרנו יושב בצורה נקרא לזה לא ישר, שוכב בצורה עקומה, ויש חצר גדולה עם עצים לכיוון הזה. מה שהוא הציע לוועדת שימור בשלב הראשון

לייזר ראוכברגר:

שייד ל?

עמי ארבל:

כל זה חלק מהחלקה.

לייזר ראוכברגר:

אז הוא שייד ליזם.

עמי ארבל:

כן כל זה הקו הכחול פה זה החלקה.

לייזר ראוכברגר:

זה מקום קסום.

עמי ארבל:

הוא הציע בהתחלה לעשות את התוכנית, להרוס את הבניין, לסובב את הבניין שהיה באלכסון, לסובב את זה לחזית של הרחוב על חשבון החצר, ומעל זה לבנות שני בניינים... שמונה קומות. תכף נראה. להזיז את זה מככה לככה בעצם. זה מה שהוא ביקש, סדר גודל. ומעל זה לבנות שני אגפים, שמונה קומות

לייזר ראוכברגר:

הוא מציע להרוס את הכל?

עמי ארבל:

כן. בתוכנית הוא מציע לשחזר את הבניין כאילו בחזית בעצם, זה מה שהוא מציע, לבנות שני אגפים בחלק האחורי. כי ברגע שהוא מזיז את הבניין לאמצע, נוצר לו יותר מקום נקרא לזה ככה. זה

החלופה שוועדת שימור, יש פה אחד שתיים שלוש ארבע חמש שש שבע שמונה תשע עשר קומות לרחוב

יוחנן ויצמן:

למה מותר?

עמי ארבל:

ואחד שתיים שלוש ארבע חמש שש שבע עשר בכל חתך.

יוחנן ויצמן:

רוצה להתאים אתזה

עמי ארבל:

למה מותר, לא מותר, זה מה שהוא מבקש. רואים את הפרופורציה בין הבניין ההיסטורי לבין מה שהוא מציע. זה חלופה ראשונה וככה זה נראה. ועדת השימור אמרה לו שזה לא מקובל עליה הזזה של הבניין, לא מקובל להרוס ולשחזר כמו שהוא מציע. וככה זה נראה, גם כדי לשמור על הבניין והחזית שלו וגם לשמור על החצר הקדמית והעצים. אז הוא הציע חלופה שנייה שזה החלופה הזאת, שאם לא הורסים, כאילו משאירים את הבניין במקומו ולא מזיזים אותו, אז הוא אומר המשמעות מבחינתי שאני צריך להעלות את הבניין של 14. זה מה שהוא מציע בחלופה. כמובן שזה לא מעניין

לייזר ראוכברגר:

למה אי אפשר לעשות משהו בין שתי החלופות? חלופה שנייה אבל שיעלה רק עד תשע, לא עד 14.

עמי ארבל:

אז אני ישבתי איתו כמה פעמים וביקשתי חלופות אחרות, יותר טובות מהחלופה שמוצעת פה, אני חושב שנקודת הבסיס בעיניי זה המצב הנכנס. גם אם זה בעלות אחת בוודאי שזה לא פינוי בינוי כי זה בעלים אחד ואין פה שאלה של מכפילים, וגם אם זה כן, דירות נורא קטנות

לייזר ראוכברגר:

כלכליות בכל מקרה

עמי ארבל:

כלכליות באזור הזה, אתה יודע דירות של 33 מטר אם זה התוצאה שצריך לשאת אני קצת בספק לגבי הדוח השמאי, אבל אני כרגע...מה אפשר לקבל. אם היה אפשר להציע הצעה שאגב מאוד דומה למה שהיה בחלופות של תמ"א 38 והתב"ע הקודמת, רגע שנייה. אם הוא היה משאיר את הבניין

לייזר ראוכברגר:

אני הצעתי להשאיר

עמי ארבל:

לא, אני אומר חד משמעי המלצה שלנו היום זה להשאיר את הבנייה לעשות שש קומות.

לייזר ראוכברגר:

בסדר, במקום להשאיר, שיהיה 39. לא 14 כמו שהוא רוצה, שזה מפלצתי.

צחי ברים:

כמה הגובה של הבניין?

עמי ארבל:

היום? היום זה שלוש קומות לבניין.

צחי ברים:

למה שלא ניתן לו להוריד...קומות ולהוסיף שם? על הבניין הקיים להוסיף.

עמי ארבל:

מה שאני מציע

לייזר ראוכברגר:

על הבניין הקיים הוא מבקש

יוחנן ויצמן:

מה שלייזר מציע

לייזר ראוכברגר:

מה שאני מציע, להשאיר את הבניין הקיים ולתת לו במקום 14 שהוא מבקש לתת לו תשע, אולי שמונה, בנסיגה

יהודה פרוידגר:

בניין אחד

לייזר ראוכברגר:

שניים.

יהודה פרוידגר:

החלופה שעם השימור זה בניין

עמי ארבל:

אני אומר שאם הבניין שליד יסתדר עם בניין של בין שש לשמונה קומות שהוא בניין הרבה יותר גדול, אין סיבה שהוא לא יסתדר גם, כי הבניין שלו הרבה יותר קטן. לכן מה שאני חושב שצריך לעשות זה להשאיר את הבניין הזה במקומו, להוסיף לו שתי קומות שיגיע לשש קומות במסה הזאת, ומעליו לעשות עוד שני בניינים בחזית בנסיגה, של שמונה קומות. ואז אתה מקבל שש קומות לחזית של הרחוב ועוד שתי קומות בנסיגה

לייזר ראוכברגר:

עוד פעם לא הבנתי. שנייה בואו נראה

דובר:

עמי זה חלקה כל כך גדולה?

עמי ארבל:

זה חלקה מאוד גדולה.

יוחנן ויצמן:

רוצה שמונה מהקרקע

לייזר ראוכברגר:

זה חלקה גדולה בגלל העצים

עמי ארבל:

לא שש פלוס שמונה. אני אומר להשאיר את הבניין הזה במקומו ולשמור על כל החצר והעצים, להרים את הבניין הזה לגובה.

לייזר ראוכברגר:

סוג של מסד של שש קומות?

עמי ארבל:

זה לא קיים, קיים...

יוחנן ויצמן:

אם אנחנו

עמי ארבל:

מה ש...זה כל החזית הקדמית הזאת. כל השאר אפשר להרוס. אז לייצר בניין שהוא יותר רחב, בניין אחורי בסדר, שש...בבנין הקיים, ומעליו כמו שהציע פה, כאן וכאן, לעלות שמונה קומות.

לייזר ראוכברגר:

מעל השש? יהיה 14.

עמי ארבל:

לא.

יוחנן ויצמן:

מציע שש פלוס שתיים.

דוברת:

ארבעה בניינים.

לייזר ראוכברגר:

מזבח הוא מציע, קרנות

עמי ארבל:

כמו החלופה הזאת שהוא הציע פה בחלופה הזאת, שכאילו משמר שני אגפים מאחורה, אז לעשות חלופה שאומרת, איך אני אעשה את זה, רגע.

יוחנן ויצמן:

מה יהיה קו הגובה העליון של הבניין ליד? אולי נגביל אותו?

עמי ארבל:

אני אראה לך, זה לא הגיוני כי הרחוב יורד, לכן גם הוא מתחיל משמונה שם והגיע לשמונה פה. אני אומר לצורך העניין, רגע. זה חלופה שנייה. רגע.

יוחנן ויצמן:

תראה, לכל דבר יש פה מעלות וחסרונות. היינו שם בסיור

עמי ארבל:

כן אני אומר אבל נקודת המוצא שלי שיש פה פשוט הגזמה פראית, זה מה שאני אומר. אני אומר זה המצב כרגע לצורך העניין

לייזר ראוכברגר:

14 אני חושב שיש פה...14.

ישראל קלרמן:

באחד?

לייזר ראוכברגר:

כן. שעמי...אני חושב שיש פה תמימות דעים.

עמי ארבל:

זה בניין שהוא יותר קטן מהבניין הזה, פה יש 40 יחידות דיור, הבניין הזה יותר גדול. הוא מסתפק עם שש ושמונה וטיפה בגלל הטופוגרפיה למעלה. מרחוב לשמור על שש הקומות ואז שני אגפים נוספים מעל, של שמונה קומות. אתה רוצה תשע?

לייזר ראוכברגר:

ואתה משמיר אותו?

עמי ארבל:

כן

לייזר ראוכברגר:

ומה אישרו בוועדת שימור?

עמי ארבל:

ועדת שימור לא קבעו

לייזר ראוכברגר:

בוועדת שימור לא השמירו?

עמי ארבל:

השימור זה רק החזית

לייזר ראוכברגר:

ובלי הגובה, בלי להוסיף

עמי ארבל:

כן

לייזר ראוכברגר:

אתה אומר בוא נשמיר אותו, ניתן לו

יהודה פרוידגר:

נוסיף עליו עוד שלוש קומות ועוד

עמי ארבל:

אני רציתי שמונה, רוצים תשע

יהודה פרוידגר:

עוד בעצם שתי קומות בנסיגה.

לייזר ראוכברגר:

אני מקבל את ההצעה.

עמי ארבל:

כן שש, שני אגפים, יהיה לו שני אגפים

לייזר ראוכברגר:

זאת אומרת הבניין יעלה לשש קומות ועוד שני אגפים שהם...שתי קרניים כאלה. כל אחד יהיה שלוש. כל אחד יהיה שלוש. כל קרן. ביחד יהיה לו

יהודה פרוידגר:

שש, ועוד שלוש. כמה זה ייצא דירות?

לייזר ראוכברגר:

וגם משמירים את הבניין.

עמי ארבל:

כמה שייצא. מרחיב את הבניין.

לייזר ראוכברגר:

חושב שזה הגיוני.

יוחנן ויצמן:

מה יהיה הנפח אבל? בוא שנייה אחת נקבל, נבין מה הנפחים.

לייזר ראוכברגר:

שש בסוף זה

עמי ארבל:

מה שייצא אני מרוצה

לייזר ראוכברגר:

סוג של פשרה. תכנון, עושה שכל.

עמי ארבל:

זה פחות...ממה שהוא מבקש.

יוחנן ויצמן:

אני רוצה לראות את היחס.

עמי ארבל:

אני רוצה רגע להראות לך את התוכנית. הוא ביקש 14 בלי להזיז, זה מה שהוא ביקש.

לייזר ראוכברגר:

עם להשמין? אה.

עמי ארבל:

אני חייב להגיד, בשיחות איתי הוא הבין, לדעתי הצעה הגיונית, אני חושב שהצעה מאוד הגיונית.

יוחנן ויצמן:

נראה לי יחס מאוד גרוע.

עמי ארבל:

מאיזה בחינה?

צחי ברים:

אני רוצה לחדד שנייה את מה שעמי מציע. ברגע שאתה מרחיב את הבניין, מוסיף זכויות בנייה, וגם אתה מוסיף עליו שלוש קומות, וחוף מזה את שתי הקרנות האלה. זאת אומרת שאתה, כשהוא הציע את 14 קומות, הוא לא הציע אותן...

עמי ארבל:

הציע חלופה שלא מזיזה את הבניין. בחלופה...

יוחנן ויצמן:

ו...של הבניין גם?

עמי ארבל:

כן ברור נו.

יוחנן ויצמן:

נראה לי שזה קצת קיצוני מדי.

עמי ארבל:

אני חושב שההצעה התחילה בצורה קיצונית ולא מתאימה, ו...מבין את זה אני חושב. אין שום סיבה אם הבניין שליד...אני מראה לכם את הבניין שליד. הבניין שליד זה הבניין שיותר גדול בעיניי, וזה מה שהוא הציע.

יוחנן ויצמן:

כמה מטרים...נכנס?

עמי ארבל:

זה אזור בעל ערכי קרקע מאוד גבוהים. בוא נזכור. אי אפשר להתעלם מהעובדה שיש פה בעלים אחד

דובר:

...אתה לא יודע וגם אם...

יוחנן ויצמן:

מצד שני השאלה אם זה באמת

לייזר ראוכברגר:

הוא טוען שזה לא בעלות אחת. מופיע כבעלות אחת אבל זה לא בעלות אחת.

עמי ארבל:

הוא טוען אבל אתה יודע

לייזר ראוכברגר:

אין לי דרך להוכיח.

אדיר שוורץ:

בכל מקרה זה לא אירוע פיננסי בינוי

עמי ארבל:

זה הבניין שאושר ליד. זה אחד שתיים שלוש ארבע חמש שש שפונה לרחוב הזה, ואז הרחוב יורד פה יש לך אחד שתיים שלוש ארבע חמש שש שבע שמונה נגיד תשע אפילו.

אדיר שוורץ:

רחוב הפלמ"ח?

עמי ארבל:

לא, זה רחוב רחל אמנו.

יהודה פרוידגר:

זה רחל אמנו הפינה.

עמי ארבל:

זה הצמוד. קיבל פה שש ופה תשע.

לייזר ראוכברגר:

תשע זה לידו, צמוד אליו.

עמי ארבל:

למה לא טוב?

אדיר שוורץ:

זה נראה לך כמו רחוב הפלמ"ח?

ישראל קלרמן:

זה צמוד עליו על הכביש. משם מימינה.

עמי ארבל:

שש ותשע בסדר

לייזר ראוכברגר:

שש ושלוש זה תשע.

דובר:

איפה השש?

לייזר ראוכברגר:

שלוש קיימות

יוחנן ויצמן:

קיים שלוש.

לייזר ראוכברגר:

מבוקש ממוצע למה שאנחנו מציעים. זה יעזור לי לעשות שכל מה אנחנו מכניסים. אומר לך בשיחות איתו אפשר גם עשר שזה בסדר.

ישראל קלרמן:

ויצמן, עשר יעזור?

יוחנן ויצמן:

אני לא יודע אני שואל אותו. בתוכנית הראשונה

לייזר ראוכברגר:

אני חושב שהוא צודק. למה להרוס את זה? למה לנטוע את העצים, אם אפשר בלי לעשות את זה.

יוחנן ויצמן:

השאלה מה התוצאה.

דובר:

ואם היה מתחיל עשרים קומות היית אומר חמש עשרה?

לייזר ראוכברגר:

ברור שהוא צודק, לכן אני רוצה לראות מספרים. עמי אתה יכול לבדוק את השאלה של ויצמן?

עמי ארבל:

לא

לייזר ראוכברגר:

למה?

עמי ארבל:

כי צריך למדוד את זה, צריך לראות מה זה מכניס.

לייזר ראוכברגר:

בוא נבין. מקבל החלטה תבין אותה. אתה אומר לו רוצה עשר, צריך להסביר למה. אם הפער הוא גדול, צריך לשקול את זה. אם הפער הוא מינורי. אמרתי נראה מה הפער, נראה מה אומר ההיגיון.

יוחנן ויצמן:

זה בניין אחד.

לייזר ראוכברגר:

השאלה אם הבניין יהיה במרכז המסד או שתי קרניים.

עמי ארבל:

בין זה לזה הוא אומר. שניהם גרועים אגב. נסיגה אבל לא חצי.

דובר:

זה תשע קומות על הכל.

ישראל קלרמן:

לא על הכל, על החלק האחורי הוא מדבר.

צחי ברים:

עמי זה הקיים?

עמי ארבל:

כן.

צחי ברים:

יפה, אתה מוסיף לו אחד שתיים שלוש?

עמי ארבל:

כן.

צחי ברים:

יפה, את השלוש תן בנסיגה קצת.

עמי ארבל:

זה בעיר ההיסטורית, לא רוממה ולא גבעת שאול. מה זה משנה? שם זה משהו אחר, לא קשור.

דובר:

היא גדולה מדי, ביחד אתה רואה מה שמתקבל זה לא טוב תכנונית. זה אזור שאנחנו לא רוצים שייראה ככה. בארבע קומות, לא בתשע. פרופורציה בין הקיים שנגמר פה לבין הדבר הזה. לא באזור הזה. אלה חריגים אבל. אתה מסתכל היום על כל האזור.

עמי ארבל:

יש פה כמה שיקולים שדיברנו, זה וזה ואולי גם זה לצורך העניין, שגם דיברו איתנו, אבל כל שאר הבניינים פה הם בניינים יחסית קטנים ונמוכים, פרצלציה ישנה, הם לא כאלה גדולים. לכן לא צריך להגזים. לדעתי זה פייר אינף, אני הייתי אומר שש ושמונה, שש ותשע, פייר אינף.

צחי ברים:

לא אבל התשע יכול להיות...

לייזר ראוכברגר:

לא בטוח שהיא לא טובה תכנונית. אפשר להתווכח על זה. בעיני המתבונן כמו שהוא שהיה לנו שם ביחזקאל.

עמי ארבל:

הכל בעיני המתבונן.

לייזר ראוכברגר:

כי בסוף זה ויכוח עיצובי, חזותי

עמי ארבל:

נכון אבל זה לא הבניין שהייתי רוצה לראות. לא הייתי רוצה לראות כזה בניין. אני חושב שההצעה שלנו היא פיירית

לייזר ראוכברגר:

השאלה כמה הפער, אתה לא יודע להגיד.

עמי ארבל:

הפער לא חשוב כי הוא התחיל נורא גבוה והוא יודע שהתחיל נורא גבוה. אמרתי עשרים קומות היינו אומרים לו

יוחנן ויצמן:

אני אומר שזה הסגנון שלו, הוא התרשם שיהיה לו טוב מזה.

עמי ארבל:

אני הבנתי מהיזם שהציע פה הצעה הגיונית.

לייזר ראוכברגר:

מוצא חן בעיניי ההצעה.

צחי ברים:

נסיגה

לייזר ראוכברגר:

נסיגה שתי קומות. היו מקומות שדן עשה את זה ככה, בשונה מאבי, זרמתי עם זה.

יוחנן ויצמן:

נסיגה משני הצדדים.

צחי ברים:

יש נסיגה, לא שתי קרניים, נסיגה שתי קומות

לייזר ראוכברגר:

לעשות שבע ושני העליונים בנסיגה.

יהודה פרוידגר:

לא, אני מבין, אבל אני אומר נסיגה

עמי ארבל:

אמרנו שש הבניין, איך שבע גדלנו?

לייזר ראוכברגר:

כי הוא אומר תשע. בשביל שיהיה לי כמו השני, שיהיה זהות עם השני אז הוא אמר שתיים. רוצה שלוש יהיה שלוש.

עמי ארבל:

אגב הוא אמר שתשע וזה עשר, אבל לא נתווכח. כאילו סתם.

יוחנן ויצמן:

שתי דקות, בואו ניקח עוד שתי דקות, תן לנו...להבין לפחות.

לייזר ראוכברגר:

הוא אומר שהוא לא יודע.

ישראל קלרמן:

הוא כבר אישר את זה, כמו שלייזר אמר. זה בעיה. הוא נותן לך שבע משתיים

צחי ברים:

או שש לשלוש.

ישראל קלרמן:

אני חושב שנסוגה יותר נכון שתיים

דובר:

שבע ושתיים, גם אני חושב.

עמי ארבל:

טוב, החלטה.

ישראל קלרמן:

שבע לשתיים זה כמו בפלמ"ח.

לייזר ראוכברגר:

זה דומה ל, זה דומה למה שיש ליד וזה מבחינה חזותית יותר

יוחנן ויצמן:

שש ושתיים.

צחי ברים:

אני דעתי כמו עמי.

לייזר ראוכברגר:

כן אבל בוא, זה מינורי. וזה מאוד יפה, בגלל ששם יש נסיגה שתיים...בסדר יאללה, ישראל, קיבלנו את ההצעה.

ישראל קלרמן:

אני זרמתי איתך.

לייזר ראוכברגר:

אני דווקא שש ושלוש, אבל אני לא אריב על אחד, באמת. טוב יאללה קדימה.

יוחנן ויצמן:

אפשר לעשות שבע וארבע.

לייזר ראוכברגר:

די, יוחנן אל תגזים.

יוחנן ויצמן:

זה התמקחות שוק

לייזר ראוכברגר:

זה לא שוק. זה ועדה תכנונית. אם יש ליד שתיים בנסיגה...בנסיגה. חזות אחידה.

צחי ברים:

אני אומר לך שאין...הרבה אחוזים. לא מ14.

לייזר ראוכברגר:

עזוב, 14, אף אחד לא חושב פה 14.

צחי ברים:

זה בדיחה.

לייזר ראובברגר:

גם הוא עצמו לא חשב שטוב לו 14. כן נכון, בדיוק. יאללה, קדימה חברים. אמרנו את אחד גומרים. עמי יאללה, 15.

עמי ארבל:

תוכנית 15 בסדר היום, 1432244 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, רחוב טשרניחובסקי 23 עד 29, יש פה תוכנית שמציעה לקחת שורה שלמה של בניינים, שורה שלמה של בניינים ברחוב, טשרניחובסקי זה זה. יש פה תוכנית שסך הכל לקחה שורה שלמה של בניינים ואפילו הוסיפו עוד בניין אחד לבקשתנו אחרי שהגישו את התוכנית והיה לנו בניין ליד שרצה להצטרף והם הסכימו לצרף אותו. התוכנית סך הכל תואמת לעקרונות של תוכנית האב, אני אראה לכם אותה רגע. למעשה... באיחוד של החלקות, של התוכנית לכמה מגרשים, היתרון העיקרי שלה זה נושא החניה, כי למעשה אפשר לעשות כניסה אחת לחניה ולעשות חניון אחד הרבה יותר יעיל מאשר חמישה בניינים נפרדים, וזה בעצם היתרון שבתוכנית הזאת, הנה פה. יופי. זה למעשה המתחם שכולל, התוכנית שעמדה בתנאי סף. זה נמצא בתוכנית על רסקו, באזור הזה. מותרת בנייה של עד שמונה קומות, זה ארבעת הבניינים.

לייזר ראובברגר:

זה תואם

עמי ארבל:

זה ארבעה בניינים שהיו בתוכנית, אנחנו ביקשנו, פנו אלינו לגבי הבניין מצפון פה שאם הוא לא יצטרף לתוכנית הוא ייתקע בעצם לבד, גם מבחינת כמות יחידות דיור... גם מבחינה תכנונית. תוכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף למעשה... ארבעה בניינים חדשים, אמרתי חניון משותף ולבקשתנו כמו שאמרתי הסכימו לצרף לקו הכחול, זה החלופה הראשונה של ארבעה בניינים. הבניין משמאל הם צירפו אותו לתוכנית, והתוכנית היום נראית ככה. עוד בניין אחד שנוסף ומוצע גם עליו בניין חדש שנראה ככה. כל תוכנית מקובלת ותואמת... מדיניות מבחינתנו, היתרון העיקרי שלה

יהודה פרוידגר:

הכניסה והיציאה... טשרניחובסקי?

עמי ארבל:

כן, אין לך ברירה אחרת. אין רחוב אחר בצד השני כי יש שם רק שורת בניינים

יהודה פרוידגר:

שמעוני, הרצוג

עמי ארבל:

לא, זה לא מגיע. זה שורת בניינים. זה החתך, למעשה יוצא שמונה קומות לרחוב, החזית האחורית יוצא הרבה יותר נמוך מבחינת חתך. אנחנו ממליצים להפקיד.

לייזר ראוכברגר:

רצית רותם לומר משהו?

רותם פסו:

כן אני רק אגיד שהמקום בעצם...התחדשות עירונית, פנינו אליהם מאז הם השלימו את החומרים. מבחינת השיחות עם התושבים אז גם יש להם כמה דברים להשלים בדוח החברתי, ממליצים על כנס שיתוף ציבור פרונטלי עבור בעלי הדירות, האזרחים הוותיקים, גם חשוב, ואנחנו צריכים שהם יגישו לנו מיקוד של צרכי תרגום ומתן מענים כי יש לנו שם גם דוברי רוסית וגם דוברי צרפתית, אנחנו רוצים לראות שהם מקבלים את המענה, זה בגדול ההמלצות שלנו לתנאים להפקדה, שלחתי לעמי וזה מקובל

לייזר ראוכברגר:

מקובל. מקובל לגמרי.

רותם פסו:

לא קיבלנו בזמן אז ביקשתי להשלים.

דובר:

חוות דעת שבתכנון זה שני גני ילדים. בהמלצה כתוב. עמוד 41.

לייזר ראוכברגר:

מאה אחוז, הלאה. את רותם...מה?

עמי ארבל:

הרבה מכפילים שפויים היום. גם טעות של נכסים לגבי רישום ההפרשות הוספתי, והנה מה שרותם הדגיש. תוכנית 16 בסדר

אסף שגיא:

רגע ברשותכם, אפשר לחזור רגע לנושא עשר? פשוט לא הייתי פה ויש לי איזה הערה קטנה. אין שום בעיה, פשוט זה בפולגון קרקע מזוהמת ויש חפירה בקרקע.

לייזר ראוכברגר:

בניין ליד, מה שהחלטנו ליד. שבועיים שלושה

אסף שגיא:

כן בפולגון, לא בפולגון

לייזר ראוכברגר:

מה שהחלטנו אז, אבל גם אז דיברת.

עמי ארבל:

בבניין שליד של המוסד?

לייזר ראוכברגר:

כן.

עמי ארבל:

אותו דבר.

אסף שגיא:

כי לדוגמה, היה איזה נושא, לא זוכר היה מין חפיפה קטנה עם הפולגון, אולי כן אולי לא

לייזר ראוכברגר:

מה שכתבנו שם

אסף שגיא:

אתה יכול לעלות את הפולגון? אם זה לא תחנת תדלוק...

עמי ארבל:

טוב תוכנית 16 בסדר היום, תוכנית 1483122 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ישא ברכה 4 שכונת הבוכרים. שתי קומות ותוספת יחידת דיור ואנחנו ממליצים להפקיד. מה היה קיים? לכמה קיים היום? סך הכל קיים ארבע ורוצים שתיים. הוא שאל כמה קיים בבניין. אנחנו רוצים מדיניות מר צפון, חמש קומות, למעט, נתחיל לצמצם קומה.

אריאל גולן:

אבל אם אנחנו עכשיו מר צפון, מדיניות חדשה

לייזר ראוכברגר:

אבל הם אומרים שיש פה

יוחנן ויצמן:

יש כאלה שאושר

עמי ארבל:

מעל 55.

אריאל גולן:

השאלה מה יש באזור

לייזר ראוכברגר:

59. יש שם שש קומות וגלריה. עכשיו גם קווי בניין. שמירה על מרחק שלוש מטר מקו גבול המגרש, לא ניתן להציע את המעליות ומדרגות. 61 אז היה חריגה. אושרו מרפסות בחריגה.

עמי ארבל:

55 אמרת?

לייזר ראוכברגר:

59. 61.

אריאל גולן:

יאושר שש קומות פלוס גלריה. ישא ברכה. ארבע.

עמי ארבל:

יש פה בניין שמקבל פה הרחבה יחסית מאוד גדולה. אנחנו ביקשנו, נלך רגע לקומה למטה. זה הבניין עכשיו שמדברים עליו. קומות שש קומות, לא נתווכח על זה, אבל התכנון פה לא טוב. יש פה היום עלייה עם מדרגות שעולות ככה, שעולות למעלה, ואז מציעים פה עכשיו חלק מדרגות. אנחנו אומרים שני דברים. אחד, תבנו את המדרגות האלה לא לשימור, תעשו מדרגות לכל הקומות עם כניסה לכל הקומות ואז המדרגות ומעלית האלה יכולים להיצמד לפה ולא קו אפס לשכן. זה אחד. שניים, זה המעלית שאושרה בהיתר, אין לי מה לעשות איתה, לא שיניתי אותה. פה יש עמודת ממ"ד, והשטח

הזה של המטבח, בנוי בקו בניין אפס לשכנים שהשכנים אתה רואה שיש פה נסיגה. יש פה קו אפס משותף, פה זה קו אפס לשכנים. יש פה את כל התוספת הזאת שיחסית גדולה, הממ"ד יכול לשמור על קווי בניין, מה לעשות. אז יש שאומרים שהם לא רוצים כי זה פחות זכויות בנייה, זה נכון. אין ספק זה פחות זכויות בנייה. בסוף יש פה תוספת מאוד משמעותית, עולים לשש קומות תעשו את התוספות. תשמרו על קווי בניין, מדרגות לחדר מדרגות

אריאל גולן:

עמי זה המרחקים המקובלים שם באזור?

עמי ארבל:

מה, אפס? לא. אפס זה לא, זה שכנים. בדרך כלל אני צודק.

עמנואל זלטס:

אל תפתח את זה עכשיו.

עמי ארבל:

מתרחב, והכל בקו אפס שכנים והכל זה, מה אני יכול לעשות? אז חמש שש קומות, אוקיי נניח אבל כל השאר הגיוני.

עמנואל זלטס:

חלק ממה שהם כתבו כן אפשר?

עמי ארבל:

הקומות. אתה יכול מעבר למה שיש, אתה מבין? אתה עושה פה את כל התוספת

לייזר ראוכברגר:

ו...אנגלים? אני חושב שזה גם אפשר כי זה יעבור לתת...למחסנים.

צחי ברים:

מה תעשה...

לייזר ראוכברגר:

בסדר. זה נעשה, אני חושב...צר לי, שאני לא יכול לתת לו עד השמיים זכויות אבל בוא, בסוף יש.

אריאל גולן:

עמי כמה מקובל שם, שלוש מטר? שש מטר מבניין לבניין, זה הנורמלי שם?

עמי ארבל:

כן.

יהודה פרוידגר:

צמוד לאפס.

עמנואל זלטס:

שלביות ביצוע תוספות הבנייה בקומות הקיימות, עבודות בהינף אחד, למה?

עמי ארבל:

לפצל לכל אחד זה לא הגיוני. זה בניין שצריך לבנות הכל ביחד. טוב תודה בוא נמשיך. תוכנית 17 בסדר היום, תוכנית 1498344 תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, רחוב...שש, במגרש חום בתוכנית הדסה הקטנה. להוסיף קומה. מבחינת הבינוי? היום מותר חמש ומבקשים קומה שישית. במגרש שטח חום.

לייזר ראוכברגר:

זה כל הבקשה?

עמי ארבל:

זה מוסיף אחוזי בנייה גם. כן היום יש בפועל את החניון שנכנס לכל הפרויקט. בתוך המגרש החום יש את החניון הרי.

יוחנן ויצמן:

המבנה הוא מבנה לשימור בכלל?

עמי ארבל:

לא, מגרש ריק.

יוחנן ויצמן:

אה, לא בהדסה הקטנה.

אסף שגיא:

לא, זה החניה שם היום לא?

עמי ארבל:

זה הכניסה לחניה של כל הפרויקט היום. 8344. זה המגרש, אתם רואים היום, זה רמפת הכניסה של החניון של כל המגדלים, בסדר? רק מה לעשות, זה בזק, זה בית טיילור, זה פאב המפלצת, זה המגרש. זה מגרשי המגורים, אם אני אעלה את ייעודי הקרקע אז תראו שייעודי הקרקע זה מגרש חום למעשה. היום בפועל המגרש כניסה לפרויקט עצמו, אי אפשר להיכנס לפרויקט דרך הרחוב הראשי של הרכבת הקלה, אז היום הכניסה היא מפה, דרך המגרש החום למעשה. והיום מותר לבנות פה חמש קומות, ואחוזי בנייה מסוימים ביקשו לעשות שש קומות. טיפה לשנות את קווי הבניין, בקשה סבירה והגיונית. אותם שימושים של התוכנית המאושרת. אתה רוצה שאני אגיד לך מהם?

לייזר ראוכברגר:

רק של עבירות הבנייה. מה שבהיתר לא להרוס.

אדיר שוורץ:

אתה מתחיל? באמצע המשכת? בסדר אמרת את שלך, יופי. יש מישהו שלא שמע את יוחנן? בצד השני של הבניין הקהילתי.

יוחנן ויצמן:

מה מספר מגרש בתוכנית? רוצה לראות את השימושים. השימושים לא יהיו בטבלה. מה העניין של עיריית ירושלים, אני סתם מנסה להבין. יש לנו מגרש, לא בנינו בו ואנחנו כבר מוצאים

עמנואל זלטס:

שבונים, רוצים לבנות את הכל.

לייזר ראוכברגר:

זה כבר בנוי. לא, אבל ליד בנוי, כבר גרים שם.

עמי ארבל:

המגדלים.

יוחנן ויצמן:

התוכנית הגדולה היא

לייזר ראוכברגר:

להשכרה ליד, כתבו הדסה הקטנה, כל פעם שכותבים הדסה הקטנה...

דובר:

כן אבל הדסה הקטנה זה המבנה לשימור.

אדיר שוורץ:

הדסה הקטנה זה המבנה שהוא היום מתחת לזה. זה היה מכבי בזמנו. היום מכבי עברו לבניין ויש שם מרכז.

לייזר ראוכברגר:

אני זוכר שבקורונה היה שם... של קילומטרים. הבת שלי קיללה את זה. הלכנו לעשות את החיסון, מסכנה שעתיים, כל הזמן שולחת לי סרטונים כמה בתור וכמה בתור.

אדיר שוורץ:

לך למזרח העיר, אף פעם לא עמדתי בתור יותר מעשרים שניות. זריקות קורונה. מה הייעוד פה? חום ירוק בוא נראה רגע.

עמי ארבל:

זה נקרא שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור. זה הכל מובנה.

יוחנן ויצמן:

אני רוצה לדעת מה נשתנה, זה הכל.

לייזר ראוכברגר:

בשבילי שיוסיפו עוד שמונה קומות.

אדיר שוורץ:

לא משנים לא נוגעים.

לייזר ראוכברגר:

אם הורידו את בית הכנסת צריך להחזיר אותו. להוסיף שימוש, לא להוריד. אם יש אז יש. אם, למה אתה אומר שאין? אם יש אז הכל טוב.

אדיר שוורץ:

הוא אומר נכון שבסמכות מקומית אתה לא יכול להוריד

לייזר ראוכברגר:

אתה יכול להוסיף

אדיר שוורץ:

אבל זה כתוב שחור על גבי לבן.

לייזר ראוכברגר:

אם לא עשו שום שינוי אז הכל טוב.

עמי ארבל:

זה הבינוי ויצמן, זה הבינוי החדש. לא משנה את השימושים.

יוחנן ויצמן:

מה מתוכנן פה? מה הולכים לעשות פה?

עמנואל זלטס:

לא הבנתי עמי שנייה רגע. אם לא מופיע פה אז לא מבקשים. לא מופיע פה שימושים

עמי ארבל:

שימושים תואמים ושימושים מאושרים.

יוחנן ויצמן:

נכון אבל תסביר לי, אתה כבר...נכון? אתה קרי עיריית ירושלים

עמי ארבל:

אני לא מקדם מבני ציבור. אפשר...שיציגו

יוחנן ויצמן:

כן, אני מאוד אשמח.

דובר:

בהמלצה של מדיניות תכנון אני רואה...שימוש בית כנסת. בהמלצה של מדיניות תכנון אין בית כנסת.

דובר:

אבל אי אפשר להוריד.

דובר:

לא, אני אומר זה מה שכתוב.

עמי ארבל:

בתקנון שאני קיבלתי.

יוחנן ויצמן:

אפשר לעשות שימושים לא מחייבים אולי, זה מה ש...

לייזר ראוכברגר:

מה זה אומר ששימושים, זה תקנון.

יוחנן ויצמן:

שימושים שנמצאים יהיו.

לייזר ראוכברגר:

הפוך, שימושים כן מחייבים

אדיר שוורץ:

הפוך ממה שאתה עושה בכל מקום אחר.

לייזר ראוכברגר:

שיבואו להציג, הכי טוב. שאני אדע מה אנחנו מאשרים

אדיר שוורץ:

אתה רוצה שתהיה שם גמישות כמו שאנחנו רוצים שתהיה גמישות, בכל...בסוף כשמגיעים. ועדת
היתרים מציגים את ההיתר.

דובר:

לא, הוא אומר אני לא יודע מה בהיתרים אבל יש פה כמה שימושים. ועדת תב"ע, למה להיכנס

לייזר ראוכברגר:

מה הבעיה

אדיר שוורץ:

אתה עושה סלט, אבל ויצמן מה שאתה עושה פה זה על גבול הפלילי. באמת תקשיב

יוחנן ויצמן:

בחידך

אדיר שוורץ:

אי אפשר להתייחס לתוכנית אחת אחרת ממה שמתייחסים לכולם.

יוחנן ויצמן:

אתה יודע מה, מקנן בי החשש, בוא נגיד לתמליל. מקנן בי החשש שיש פה כוונה לשנות מטרות התב"ע.

אדיר שוורץ:

אבל לא משנים את השימושים בתב"ע ובדיון תב"ע מדברים לגופו של עניין, ובדיון היתרים מדברים לגופו של היתר. בדיון היתרים נדבר.

יוחנן ויצמן:

אני מאוד... מספר שימושים, כי כתוב פה, הרי ברור שבמגרש... בית ספר. ברור שבבית ספר, במגרש לא ייבנה גם בית ספר, גם גני ילדים, גם מרכז מבקרים, גם בית כנסת גם קהילה וגם חברה, נכון? כי התוכנית מאפשרת את כל השימושים האלה. עכשיו לא יודע מה הכוונה, אבל לבוא להגיד כרגע את כל זה בסטייה ניכרת אז ברור שזה לא יהיה אפשרי.

לייזר ראוכברגר:

אז מה אתה מציע? מה אתה מציע להפחית את החשש שלו? הוא אומר להציג.

אדיר שוורץ:

הפתרון הוא להגיע לוועדת היתרים ולדון לגופו של

דובר:

אתה מגיע כבר מאוחר.

אדיר שוורץ:

אז לבטל את ועדת היתרים. מה אתה זה. אם היתר הוא לא רלוונטי, אין צורך בוועדה. השאלה אם יש כוונה לעשות שם בית כנסת, לא יודע.

לייזר ראוכברגר:

זה הכוונה.

יוחנן ויצמן:

זה מה שהוא רוצה.

אדיר שוורץ:

אין בעיה, אני יודע שהוא רוצה אבל השאלה אם...למגרש הזה.

לייזר ראוכברגר:

אתה מתנגד שיהיה בית כנסת?

אדיר שוורץ:

אני לא מתנגד, כתובים היום בתב"ע.

אריאל גולן:

יש להציע שימושים.

אדיר שוורץ:

אתה אומר לחייב שייבנה בית כנסת, זה משהו אחר.

אריאל גולן:

משם לקחתי.

לייזר ראוכברגר:

בסדר. כל השאר לבחירה.

עמנואל זלטס:

אבל אדיר אני אקריא לך עוד סעיף.

עמי ארבל:

אני שואל באמת, רגע. שנייה. למה זה הכי חשוב?

יוחנן ויצמן:

הוספנו 400...ועוד מאה בבזק, ופה בית כנסת.

אדיר שוורץ:

כמה מטרים?

עמי ארבל:

מה כמה מטרים, כמה מטרים מוצע בתוכנית?

לייזר ראוכברגר:

אין תקנון.

עמנואל זלטס:

בגלל שיש חזון שהאזור יגדל בשמונת אלפים יחידות דיור, תוכניות כך וכך, הם כותבים שהחזון למקום, זה שיהיה אבן שואבת עבור שימושי תרבות, פנאי, קהילה וחברה. חלק מהחזון.

אדיר שוורץ:

יש המלצה של מדיניות תכנון, והם יודעים בדיוק מה הולך בכל הבניינים ליד. כל הבניינים ליד, בכל הבניינים ליד אישרנו מלא בתי כנסת.

לייזר ראוכברגר:

הכל בסדר, אני אומר ש...הכל טוב כולל בית כנסת. מה הבעיה? השאלה היא

אדיר שוורץ:

שאם זה לא נכנס כל זה ביחד

לייזר ראוכברגר:

אומר יוחנן, תשמע

יוחנן ויצמן:

שימוש קהילתי.

לייזר ראוכברגר:

מכיוון שאנחנו בתוך עמנו אנחנו חיים, אנחנו יודעים מה בדיוק רוצים. אז כל השאר הדברים, יש...בבית כנסת אני רוצה לדאוג, והוועדה צריכה עכשיו לדאוג, ואני מסכים איתו. השאלה איך אנחנו מעגנים את זה, זה הכל. וגם צריך לראות כמה, מה הגודל שמדובר. לא מדובר בבית כנסת הגדול ברחוב המלך ג'ורג'.

אדיר שוורץ:

השאלה, האם אתם מכירים מספיק את כל התוכניות במרחב ובאזור, וכל מה שכבר קיים כדי להגיד זה

דובר:

מה שקיים זה פצפונים, זה ממש

לייזר ראוכברגר:

יש חוסר עצום.

אדיר שוורץ:

גן ילדים אנחנו יודעים שיש חוסר עצום, כל השימושים האחרים אנחנו יודעים שיש חוסר עצום.

עמי ארבל:

יש פה סך הכל שבעת אלפים חמש מאות מטר.

לייזר ראוכברגר:

שמונת אלפים בסדר.

יוחנן ויצמן:

חמש מאות מטר, אלף מטר בית כנסת.

אדיר שוורץ:

אגב אני לא בטוח שזה מתאים בית כנסת ליד פאב שפתוח בשבת.

לייזר ראוכברגר:

יהפוך להיות הבית כנסת. אדיר, אחרי... יעשו קידוש בפאב.

דובר:

עמי, שימור שעבור בית כנסת אינו מחייב?

עמי ארבל:

כן אפשר. שטח שלא...

אדיר שוורץ:

אני מבקש הצבעה.

לייזר ראוכברגר:

אני אומר אבל עמי, אמרנו לכל שאר הדברים יש... פה יוחנן...

עמי ארבל:

אני אומר, אני לא חושב שנכון בלי לדעת את הפרטים... לחייב בית כנסת.

אדיר שוורץ:

אחד של מאתיים, אל תגזימו. אתם מגזימים. אתה מגזים יותר מכולם ואתם ביחד מגזימים.

דובר:

אני רוצה שתיים, אחד ציוני

יוחנן ויצמן:

למה להתחיל מלחמות?

אדיר שוורץ:

זה ייגמר בבית כנסת רפורמי ואני אצחק על כולכם, שתדעו.

לייזר ראוכברגר:

אפשר להמשיך?

אדיר שוורץ:

אני מצביע נגד הסעיף הזה.

עמי ארבל:

זה כביש גישה.

אדיר שוורץ:

בהדסה הקטנה יש לו חזון שכל מה שמדיניות תפעול כתבו, וזה החזון. אתם יודעים שאני לא מצביע נגד בתי כנסת סתם.

אסף שגיא:

השביל הזה בלבד הוא בתוך פוליגון קרקע מזהמת. לא בטוח שצריך לעשות מזה עניין.

עמי ארבל:

אתה רואה שזה מעבר קיים, פה לא בונים שום דבר במעבר. טוב, תוכנית 18 בסדר היום. תוכנית 1559392 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, שכונת ואדי ג'וז. ביטול שטח קטן... דרך, עבור הרחבת מגרש חום בוואדי ג'וז. אולי לפני...

אלדד רבינוביץ':

יש תכנון וביצוע שלה? אתה יודע להגיד? אין תכנון מבצע?

אסף שגיא:

לא מבטלים אותם, מצרים אותה.

אלדד רבינוביץ':

מצרים אותם...

עמי ארבל:

נתיב אחד לכל כיוון עם מדרכות זה מספק, כן. אני אגיד לך יותר מזה, אושר להם שימוש חריג לדבר הזה, אושר בוועדה. ביצוע לצורך העניין במסגרת ההיתר וזה רק מסדיר את זה סטטוטורית. זה הכביש. זה הסיפור. היום הכביש לא קיים כמו שאתה רואה. כרגע הוא לא מספיק חשוב, הוא יהיה חשוב אחרי שבוצע כל הקטע הזה והחיבור לפה אבל אני מסכים. זה תואם עם טו"ה, טו"ה אישרו את זה. תוכנית 19 בסדר היום, תוכנית 1289503 תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ג'בל מוכבר. היו פה כמה דיונים עם המתכנן, התוכנית לא הובנה לנו ולמרות כמה פגישות לא הצלחנו להבין מה התוכנית מציעה. 19. ולכן ההמלצה היא לדחות את התוכנית, לצערנו.

אלדד רבינוביץ':

אני ממליץ בנוסף על דחייה של הפיקוח כי יש שם מפלצת מזעזעת, ששונה מכל הסביבה שלה, ועוד אגף ועוד אגף ואזור רגיש מאוד על שצי"פים.

עמי ארבל:

לא, זה מגרש מגורים.

אלדד רבינוביץ':

כן אבל הוא על השצי"פ בינתיים. על הוואדיות שם. מפלצת. לשלוח לשם פיקוח. חלק מההערות של דחייה, זה שלא מצליחים להבין מאיפה ההיתרים...

עמי ארבל:

מפלצת לא הייתי אומר. זה הבניין.

אלדד רבינוביץ':

לא, זה שני האגפים.

עמי ארבל:

נכון, וכל הבניינים שליד הרבה יותר גבוהים. איך מפלצת?

אלדד רבינוביץ':

הם גבוהים אבל מבחינת שטח, מבחינת תכנית הוא בנה משהו לא הגיוני.

עמי ארבל:

דרך אגב לא יודע אם יש בניין אחד חוקי בכל הדבר הזה. תוך כדי התוכנית נראה לי זה מספיק.

אלדד רבינוביץ':

לשלוח פיקוח

עמי ארבל:

כן, אנחנו לא שולחים בדרך כלל בהחלטה לדחיית תוכנית לשלוח פיקוח. אתה שולח פיקוח כשאתה רוצה להבין משהו כדי להפקיד תוכנית ולקדם אותה. אם אתה דוחה אותה אז מה המשמעות?

אלדד רבינוביץ':

כיוון שהיה כאן בממצאים זה שהוא הסתמך על ארבעה היתרים

עמי ארבל:

מה אני אעשה עכשיו, אני אשלח פיקוח ומה אעשה עם זה?

אלדד רבינוביץ':

שיטפלו בזה.

עמי ארבל:

אני אומר לך, כל הבניינים שאתה רואה פה, אף אחד לא חוקי. אשלח פיקוח עכשיו?

אלדד רבינוביץ':

אולי הפקח יפתח עין ימינה ושמאלה

עמי ארבל:

אתה מוזמן לפנות לפיקוח. לא חושב שדברים כאלה.

לייזר ראוכברגר:

לא יודע. לא רואה בזה בעיה.

עמי ארבל:

להוסיף להחלטה?

יוחנן ויצמן:

להפקדה?

יהודה פרוידגר:

זה דחייה.

עמי ארבל:

תנאי לדחייה.

לייזר ראוכברגר:

אני בוועדה עכשיו, בוא נדבר עוד שעה טוב?

אדיר שוורץ:

זה איזה בריטי? התקשר אליי עכשיו

עמי ארבל:

תוכנית 20 לסדר היום תוכנית 1565274. תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, רחוב תובל 5 ברוממה. חלקה יחסית מאוד קטנה. תוכנית מציעה למעשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש בן 12 קומות. חלקה מאוד קטנה, תוכנית ברוממה מגרש כזה קטן שבע קומות. קיבלנו פנייה שרוצה לקבל 12 קומות כמו הבניין שליד. הבעיה שהבניינים ליד הפרישו 40 אחוז צורכי ציבור, תרומה משמעותית. זה ברחוב תובל. לכן המלצנו להפקיד בהיתר המדיניות וביקשנו להציע סך הכל שבע קומות, סליחה, אנחנו הצענו איפה זה

יוחנן ויצמן:

הוא לא נראה גוף מדי עם השבע קומות?

עמי ארבל:

לא, כי הבניין ליד הוא גם שבע קומות בדיוק אותו דבר, ואמרתי המדיניות פה

לייזר ראוכברגר:

אבל יש בניינים של 12 לא מעט.

עמי ארבל:

שהפרישו 40 אחוז לצורכי ציבור, זה הבניינים שליד. לא הפריש כלום. הפרישו קרקע 40 אחוז וקיבלו 320 אחוזי בנייה.

לייזר ראוכברגר:

אין באמצע מספרים?

עמי ארבל:

יש הרבה אבל למה לתת, זה הבניין שליד, תסתכל רגע.

לייזר ראוכברגר:

כמו שאמר יוחנן

עמי ארבל:

זה המגרש, הקטנצ'יק הזה. בריכות מים והבניין הזה. זה בניין שקיבל, נכון ופה הייתה התוכנית. אז זה התוכנית שנתנה 12 קומות, הפרישה 40 אחוז צורכי ציבור והייתה... זה בניין קטנצ'יק, זה שבע קומות שקיבל רק משרדים, מסחר ומשרדים. המדיניות

לייזר ראוכברגר:

אני רואה שמונה

עמי ארבל:

זה שבע. לפי התוכנית זה שבע.

לייזר ראוכברגר:

אחת שתיים שלוש ארבע חמש שש שבע שמונה.

עמי ארבל:

התב"ע היא שבע. כל זה מסחר ומשרדים.

יוחנן ויצמן:

הבניין הזה הוא לא מגורים?

עמי ארבל:

לא, מסחר ומשרדים.

עמנואל זלטס:

פה מתחת יש פה עוד כמה קומות למגורים. תהיה רגוע.

עמי ארבל:

אני מאוד רגוע.

אלדד רבינוביץ':

הגיוני להשוות, לא?

לייזר ראוכברגר:

אני גם חושב שהגיוני להשוות. שמונה עדיין הגיוני להשוות.

עמי ארבל:

זה בניין של מסחר ומשרדים רק.

לייזר ראוכברגר:

מטרות רווחה.

יהודה פרוידגר:

הוא אומר הוא לא רוצה לתת הרבה כי שם היה 40 אחוז הפרשה

לייזר ראוכברגר:

בסדר. רק שמונה.

יהודה פרוידגר:

מה זה רחוב האור שהוא כותב?

עמי ארבל:

זה לא רחוב האור.

יהודה פרוידגר:

זה גם באזור שם. האור זה גם באזור. עמנואל, יש כיכר אלנבי. ההוא הולך לשיח סוד בירמיהו.

לייזר ראוכברגר:

כמו שאלדד אמר זה הגיוני.

עמי ארבל:

למרות שלדעת הבניין שליד מאושר שבע, לא יודע איך שמונה אבל לא משנה.

לייזר ראוכברגר:

אבל ספרנו ביחד.

עמי ארבל:

זה שהוא בנוי שמונה אני לא מתווכח, השאלה מה אושר לו.

לייזר ראוכברגר:

בינוי שעושים בלי היתר? נגיד שהפיקוח לא

יהודה פרוידגר:

עמי, המפקח של אלדד, שיילך לשם.

לייזר ראוכברגר:

פה אתה כותב שהתוכנית אינה מציעה הפרשה, כותב שמציעה הפרשה מבונה.

עמי ארבל:

לא, הוא מתכוון קרקע.

לייזר ראוכברגר:

התוכנית מציעה ביטול דרך. שיתיעצו איתך לפני כן. אתה אמרת שעדיף שיביאו מדרכה רחבה והם מציעים מדרכה רחבה.

עמי ארבל:

הם לא מציעים, ביקשנו הפקעה בחזית.

לייזר ראוכברגר:

כתוב אנו מציעים מדרכה רחבה כלפי החזית ברחוב תובל.

עמי ארבל:

ביקשנו הרחבה של דרך.

דובר:

אם הם עושים את זה בשביל מדרכה

עמי ארבל:

זה היום הדרך המאושרת. רואים פה לצורך העניין, רואים שלכל אורך הרחוב יש הרחבת דרך. וגם פה יש הרחבת דרך וגם פה. זה המקום היחידי, שתי...אין הרחבה. פה הייתה בעיה, עשינו...קטנה. אבל פה אני רוצה הרחבה שבאותו רוחב. להפך, לקחת הכל כהפרשה, מדרכה לא צריכה שטח פרטי, שטח ציבורי. בבעלות ציבורית, לכן אני לא רואה סיבה.

דובר:

בנספח, על זה עומד הוויכוח. שאתם אמרתם. תובל. לא, בוא נראה את המדרכה שמדובר. על מה מדובר בתוכנית. גם ככה יש רק דגים...

לייזר ראוכברגר:

אם יש דג טוב.

עמי ארבל:

זה הבניין. כל השטח הזה שהוא מדרכה, אין בעיה כרגע בבעלות פרטית. המדרכה צריכה להיות ציבורית.

דובר:

אגב, שואל אותך מה הבעיה שלהם, אותו דבר בדיוק בתוכנית אבל יהיה כתוב שזה נשאר...

עמי ארבל:

למה שמישהו עובר שם תובע אותם ולא את העירייה? המדרכה צריכה להיות ציבורית. לעשות מדרכה, ההפך. שהמדרכה הזאת תהיה ביעוד

דובר:

משנה את הייעוד רק?

עמי ארבל:

כן. אין לי בעיה שיהיה חניה מתחת גם, בתלת מימד, זה אפשרי במקרה הזה. הגיוני. זה אינטרס של הדיירים שהעירייה תטפל בזה.

עמי ארבל:

התוכנית מציעה ביטול דרך בפינה, לא תבוטל הדרך...להציע את המשיכה לכיוון מערב

לייזר ראוכברגר:

בעוד כמה שנים למה לא מנקים שם, לך תסביר להם שזה שלהם.

עמנואל זלטס:

עמי אני אגיד לך משהו... יכול להיות שצריך לחדד את זה, לא שלא ניתן לבטל ויש להציע את זה לכך וכך. ניתן להציע את המבוקש, בעלות ובהגדרות להגדיר שטח של העירייה ולא... אני קורא את זה לבד אני... תבטלו כל מה שהצגתם שם, תנו לנו לתכנן הסדרי תנועה או דברים כאלה.

עמי ארבל:

יש לסמן את כל תחום המדרכה המסומנת... בייעוד דרך. אותו דבר רק הפוך. הסדרי תנועה בשלב ההיתר. סעיף נפרד.

לייזר ראוכברגר:

מה עוד? אתה דורש ממנו הפרשה מבונה של 250.

עמי ארבל:

נכון, זה מעט לעומת 1400 בתוכנית הקודמת. זה בניין קטן יחסית, זה בסדר.

עמנואל זלטס:

מה השימושים? תרבות חברה קהילה.

יהודה פרוידגר:

עוד משהו?

עמי ארבל:

טוב יאללה

לייזר ראוכברגר:

רגע שנייה. הנושא של החלחול. קטנה... קו בניין תת קרקע. שטחי המרפסות. רוצים שיהיה אפשר מרפסות גדולות.

יהודה פרוידגר:

רגע את תת הקרקע

יוחנן ויצמן:

לא, הוא מדבר על המרפסות בתת הקרקע.

לייזר ראוכברגר:

שיהיו בהתאם לתקנות. לא יודע, אני שואל אותך. אתה כתבת לא אני כתבתי.

עמי ארבל:

לא אמרת איזה סעיף?

לייזר ראוכברגר:

25. סעיף 25, בוא נראה אותו.

עמי ארבל:

צריך, כי אם התוכנית נותנת עוד זכויות בנייה, זה כן מופיע בטבלה. לא מרפסות סוכה, מרפסות מקורות. זה שטחי בנייה עיקריים למרפסות. לא, זה מה שמדבר. רוצה רגע לראות מה כתוב בתקנון. בנושא שטחי הבנייה, הערה שלוש. מה זה הערה שלוש? ללא הגבלת שטח, כן זה לא הגיוני. מקובל לתת מרפסות מקורות 12 מטר לדירה ללא הגבלת שטח. מה זה ללא הגבלת שטח? איך לכתוב דבר כזה? עכשיו 50 מטר מרפסת לדירה?

יוחנן ויצמן:

אין מקום ל50 מטר אפילו אם תרצה.

עמי ארבל:

נכון, לא סעיף שאפשר לכתוב בתקנון, ללא הגבלת שטח. לא סביר. מקורות, ברור. זה הערה שמדברת על סעיף שלוש. זה לא קשור לסוכה, זה מתייחס להערה על המרפסות.

עמנואל זלטס:

אני מציע. תכתוב פה, אל תכתוב בהתאם לתקנות. תכתוב ניתן לייצר, בסדר זה גם בסדר. לא בהתאם לתקנון.

עמי ארבל:

14 מטר מרובע לדירה

עמנואל זלטס:

תוסיף פה, למרות שאני יודע מה תגיד לי, תוסיף פה מרפסות בלתי מקורות לסוכה, ניתן להציע ככל הניתן לצורך סוכות במקום.

לייזר ראוכברגר:

אין הגבלה, אין הגבלה של 14 מטר. לא, לא מקורה.

עמנואל זלטס:

כל הדירות בלי הגבלת שטח או משהו כזה.

יהודה פרוידגר:

אבל אם זה מרפסת סוכה, לייזר. אם מרפסת סוכה מדורגות, מה שמקורה זה ככה?

לייזר ראוכברגר:

מקורה זה עד 12 14. לא מקורה כמה שיש.

יהודה פרוידגר:

אם חלק מהמרפסת מקורה, מתייחס אליה כמו מרפסת מקורה או סוכה

לייזר ראוכברגר:

רק על המקורה מתייחסים כמקורה ועל הסוכה כלא. אדריכלי.

עמנואל זלטס:

לא, אז אתה יכול לכתוב הפוך. אז יש...

לייזר ראוכברגר:

זה מה שכתוב אבל.

עמי ארבל:

ככל ו...היקפי הבנייה כמבוקש...כן.

עמי ארבל:

טוב יאללה הלאה. 21, לסדר היום

לייזר ראוכברגר:

אנחנו נוריד את זה מסדר היום לבקשת המגישים. עכשיו יש לנו רק התוכנית מעל סדר היום.

עמי ארבל:

תוכנית 22 בסדר היום, תוכנית 1587294 תוכנית אזור תעשייה תלפיות, תוכנית משמעותית.

דוברת:

זה התוכנית האחרונה.

לייזר ראוכברגר:

כמה דקות.

עמי ארבל:

טוב. תראו, יש פה תוכנית מאוד גדולה באזור תעשייה תלפיות, נקראת פארק תלפיות. התוכנית למעשה... מתמקדת בתלפיות. זה אזור התעשייה תלפיות.

לייזר ראוכברגר:

אני לא מצפה שתגיד אחרת.

עמי ארבל:

התוכנית למעשה חלה על ארבעה מתחמים, מתחם איי, מתחם בי, מתחם סי ומתחם די. כולם בבעלות מגיש התוכנית. בניינים קיימים היום, בדי יש תחנת דלק, כל השאר יש בניינים קיימים היום. מי שמכיר את בניין המשטרה על הכיכר של רחוב התנופה ופייר קניג, וזה בית היצרנים מה שנקרא, מי שמכיר הבניין הכחול הזה. ופה יש מתחם שיש בו כמה בניינים מוארכים. התוכנית למעשה מוגשת על ידי בעל הקרקע שיש לו עניין בכל החלקות האלה, וסך הכל כמו שאתם רואים זה 27 דונם, שתוכנית האב דיברה על מי שיבוא עם 25 דונם יכול לקבל היקפי בנייה יותר משמעותיים בתוכנית האב. 27 דונם.

יוחנן ויצמן:

אבל זה לא 25 דונם

עמי ארבל:

נכון זה ביחד, אבל היתרון, מה שאני רוצה להגיד, היתרון המשמעותי בצירוף של המגרשים האלה ביחד, שבמתחם איי, במתחם איי למעשה מיוצר שטח ציבורי משמעותי מאוד גדול. זאת אומרת הפרשות קרקע בכל המתחמים, גם מאיי וגם מבי וגם מסי ודי, נמצאות באיי בקרקע. ומה שמייצר את התוכנית הזו, זה כל התוכניות שיש בסביבה והפרוגרמות אבל היתרון הגדול בזה שבעצם פה אנחנו מייצרים שצ"פ יחסית מאוד גדול, נעבור רגע על המספרים כי הם פחות חשובים אבל נקפוץ רגע לתוכניות ממש. זה למעשה פה, זה התוכנית שמייצרת את כל השטח הזה, כמעט תשעה וחצי דונם פארק לצורכי ציבור. זה משהו שלא קיים היום בשכונה, לא יכול להיות קיים בשכונה בהיקפים... ולכן זה היתרון המשמעותי של התוכנית. יתרון נוסף שמציעים בתוכנית מעבר ליצירת הפארק המשמעותי הזה, פה במתחם הזה יש ארבעה מגדלים, חמישים קומות, 47 עד 50. זה היתרון הגדול ביצירת הפארק הזה. כל מיני הדמיות של איך ייראה הפארק, כל מיני חשיבה איך לייצר פה פארק משמעותי וגדול. זה יכול להיראות ככה, אולי מי שמדמיין. היתרון הנוסף של התוכנית שיש להם קרקע משלימה במגרש של תחנת דלק, שבעצם הם מציגים אותו כמשהו שיכול להתחיל את התהליך, זה גם מפנה תחנת דלק שהיא סוג של מטרד לצורך שהופך למגורים, וגם יכולים להעביר

חלק מהדיירים לקרקע, להשתמש בפעם אחת. דבר שני, בניגוד לתוכניות אחרות שמציעות בכל בניין...שימושים שיש בתלפיות, הם למעשה מציעים לרכז את זכויות הבנייה של כל המסחר ותעסוקה בבניין אחד, שזה יושב, רגע זה נתקע לי סליחה רגע.

אריאל גולן:

כמה יחידות דיור מדובר פה?

עמי ארבל:

1600 יחידות דיור.

אריאל גולן:

כמה אנחנו משלמים?

עמי ארבל:

אמרתי 50 קומות. היתרון אמרתי הנוסף שאיפה שבניין המשטרה היום מייצרים בניין שהוא בניין סוג של מבחינתם אייקון שהוא מסחר ומשרדים ולא כולל מגורים בכלל, זה רק מסחר ומשרדים, זה בניין אחד, זה מה שקוראים, וואי זה לא זז. זה למעשה הבניין שיושב היום המשטרה ומציעים שם כמו שאמרתי בניין אחד. הבקשה להצטרף מהוועדה המקומית היא בעצם גם בגלל השטחים הציבוריים שניתנו במתחם פרדס ובבעלות עיריית ירושלים כשצ"פ, וגם בגלל המגרש הגדול שזה המגרש הגדול שיש במתחם איי, זה חלקה נדמה לי 104, שהוא הבעלים של הזכויות בגג. והזכויות הנוספות שיש היום. הוא לא הבעלים של הבניין עצמו, הוא הבעלים של הגג. קצת בדומה לתוכנית תלפיות אם אתם זוכרים. והבקשה מהוועדה המקומית להצטרף זה גם בגלל שטחים ציבוריים וגם בגלל חלקה 104 שהוא הבעלים. בדומה לתוכנית תלפיות שאישרנו אתם זוכרים, תוכנית תלפיות שלושה מתחמים גדולים

לייזר ראוכברגר:

אני בעד, אני חושב שזה נכון מה שאנחנו עושים כעת אבל בסוף במגרש הזה יש דיירים.

עמי ארבל:

יש שם דיירים שבגדול מעוניינים בפינוי בינוי, מאוד קשה להשיג את ההסכמות של כולם, כרגע יש שם הרבה

לייזר ראוכברגר:

כמה הסכמות?

עמי ארבל:

אני לא יודע להגיד, עשינו את זה כבר גם בתוכנית של...תלפיות פה, אמרתי שלושה, תוכנית אחת גדולה של שלושים דונם די דומה, שעשינו בדיוק אותו דבר, הוועדה הסכימה להצטרף בגלל המורכבות של הדבר הזה, זה מקרה דומה פשוט.

יוחנן ויצמן:

מנסה לחשוב. לא בטוח שגם אז צדקנו. אם אי אפשר למצוא אותם והם באמריקה, זה אחד.

עמי ארבל:

זה עסקים פועלים, מה זה אי אפשר למצוא אותם. זה בניין שהוא קיים, זה לא מעניין שהוא לא קיים. אני חושב זה כמו בגגות תלפיות, המטרה העיקרית זה כן להראות שאנחנו רוצים את התוכנית שמייצרת מרחב ציבורי נורא משמעותי ואנחנו כן רוצים לעודד אותה. בסוף נצטרך להתמודד איתם, הרי זה ברור.

דובר:

בלי הסעיף

עמי ארבל:

אני אומר ספציפית.

יוחנן ויצמן:

מסביר גם למה.

אסף שגיא:

עמי, החמישים קומות זה במתחם די או ביי? או גם וגם?

עמי ארבל:

יש ארבעה מגדלים במתחם איי, בשני המתחמים האחרים זה טיפה יותר נמוך, אני יכול להסתכל בדיוק. הנה זה בניין המשרדים אגב, שהוא סוג של אייקון. זה הבניין הזה. זה עניין של החלטה. ההזדמנות העיקרית פה זה נושא השצ"פ הנורא משמעותי שמייצרים במתחם הזה, אני אומר שוב יש...בתלפיות, אחוזי בנייה ועירוב שימושים, לא נוכל לייצר כאלה שצ"פים משמעותיים, וזה היתרון העיקרי בעיניי בתוכנית.

יוחנן ויצמן:

זה המגרש הזה?

עמי ארבל:

כן. עכשיו אני לא יודע אם זה ייראה ככה, הלוואי, אבל זה הדרמה בתוכנית בעיניי. שהבניין שקיים שם אפשר רק להסתכל עליו. להראות לכם את הבניין

יוחנן ויצמן:

אפשר לראות את טבלת הבעלויות? שלח?

עמי ארבל:

לא.

יוחנן ויצמן:

אני רוצה להרגיש שאנחנו עושים את הדבר הנכון.

עמי ארבל:

זה שני הבניינים האלה.

יוחנן ויצמן:

תעשייתם כאלה.

עמי ארבל:

אני אומר זה אותו סיפור בדיוק כמו שעשינו בזה. התוכנית הקודמת הייתה הבניין הזה והבניין הזה.

יוחנן ויצמן:

זה לא אומר שאם לא חשבנו על זה אז אנחנו יכולים

עמי ארבל:

לא, אבל זה אומר שכן חשבנו, החלטה נכונה.

אדיר שוורץ:

במגרש הזה הם רוצים שהמגדלים האלה יהיו מגורים?

עמי ארבל:

כן. שם יש... של המגורים ומסחר ותעסוקה, שימושים אחרים בבניינים האחרים, כן. כל המגדלים...

רותם פסו:

זה לא פינוי בינוי נכון?

עמי ארבל:

זה לא פינוי בינוי בהגדרה כי זה תעסוקה ומסחר. זה הבניינים שיש.

רותם פסו:

אבל כמה דיירים מפנים?

עמי ארבל:

זה לא מגורים אני אומר.

רותם פסו:

אין שם מגורים בכל התנאים שהראית.

עמי ארבל:

אלה הבניינים, שני הבניינים האלה.

אדיר שוורץ:

אז מה ההצדקה לעלות שם?

עמי ארבל:

התרומה הציבורית. יכול להגיד לא תורם, אבל אעשה עוד שני בניינים.

אדיר שוורץ:

אבל למה הוא צריך את כל הזכויות האלה מראש?

עמי ארבל:

יש לו.... שאומרת שזה המספרים שיצטרך, מן הסתם ייבדק.

אדיר שוורץ:

אני אגיד לך מה, זה מאוד מאוד קרוב כבר לבקעה. הריבוע הזה פה.

עמי ארבל:

גם בבקעה אנחנו מאשרים מגדלים.

אדיר שוורץ:

א' שנאתי את זה, ובק, זה חתיכת מגדל. חמישים קומות זה לא העשרים ומשהו שאישרת בציפורה.

עמי ארבל:

פה יישאר, אנחנו השארנו פה שני מגדלים של שלושים, הוועדה גם צירפה את הבניין של התמ"א, שמו שלושה מגדלים של שלושים ומשהו.

אדיר שוורץ:

לדעתי אישרנו קצת פחות במחוזי.

עמי ארבל:

גם אלה רוצים לעשות פינוי בינוי, זה רוצה לעשות פינוי בינוי. זה מכסה את כל הרחוב. עדיין זה מרחק.

אדיר שוורץ:

לא מרחק, אחד הבניינים הוא ממש...

עמי ארבל:

זה כבר יהיה מגדלים. הוא יצטרך להתמודד עם זה, ויצמן. זה אותו מתחם, זה אותם בניינים.

לייזר ראוכברגר:

חברים

עמי ארבל:

אני בעד בקיצור.

יוחנן ויצמן:

אני חושב שכמדיניות אנחנו צריכים להחליט, לא אכפת לי

עמי ארבל:

אני מסכים אבל זה קצת שונה כי זה לא אזור מגורים.

יוחנן ויצמן:

גם בעלי עסקים הם בני אדם. גם בעלי מלאכה, מי שיש לו היום איזה תעשייה זעירה או כל מיני דברים כאלה.

עמי ארבל:

אבל הם יקבלו את מה שמגיע להם בסוף. הבניינים האלה מתגוררים בוא נגיד יותר מרחוב קק"ל.

לייזר ראוכברגר:

ברור, אי אפשר לתקוע את זה

יוחנן ויצמן:

השאלה כמה מהבניינים חתמו. 40 אחוז יש לו?

עמי ארבל:

אין לו מספיק. הוא מדבר עם כולם, לא יודע.

דובר:

יש שם מגורים בעצם?

עמי ארבל:

אין מגורים. בעיניי זה בסדר. צריך להיות עקבי.

יוחנן ויצמן:

אני נמנע.

עמי ארבל:

תודה רבה, סיימנו.

לייזר ראוכברגר:

סיימנו? מאושר חברים, תודה רבה לכולם, הישיבה נעולה.