

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הכנס

5/11

תיק מס' _____

פראקסי השכר הארצית לתכנון
וגני

20/5/2007

20/5/2007

מחלקה לשכת התכנון ומס' ירוש

תיק מס' 5/11

שם תיק: פרוטוקול המועצה הארצית לתכנון ו בניה
מזהה פיוז **60646/5-גל**
מזהה פריט: 000euqh
כתובת: 3-306-10-6-1 נאריד הדפסה 17/06/2021

מדינת ישראל
 משרד הפנים
 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
 ישיבת התכנון

תאריך הישיבה : יום ראשון, ג' בסיוון, תשס"ז, 20.5.2007

חברי הוועדה:

- | | |
|--|----|
| | 1 |
| | 2 |
| | 3 |
| | 4 |
| | 5 |
| | 6 |
| | 7 |
| | 8 |
| | 9 |
| גב' דלית | 10 |
| מר יאיר | 11 |
| מר אילון | 12 |
| גב' אירנה | 13 |
| מר יוסי | 14 |
| גב' נחמה | 15 |
| מר בועז ביטמן | 16 |
| מר רפי כדורי | 17 |
| מר יעקב | 18 |
| מר שרון פרשן | 19 |
| מר ארז | 20 |
| מר איציק יניבמן | 21 |
| מר פרמושר עידן | 22 |
| מר שלמה | 23 |
| גב' רוחמה | 24 |
| גב' צילי | 25 |
| גב' דורית | 26 |
| מר יריב | 27 |
| מר עבד | 28 |
| | 29 |
| גב' דלית : | 30 |
| בוקר טוב לכם , אנחנו התבקשנו שתודיעו גם בגלל שהוועדה המקומית | 31 |
| המליצה בעצם לדחות את התוכנית, אז אדריכל ביטמן אתה תציג את | 32 |
| התוכנית בבקשה , תתייחס גם להחלטה של הוועדה המקומית. | 33 |
| | 34 |
| מר בועז ביטמן : | 35 |
| לא קיבלתי את ההחלטה , מה שכן אני , אני יודע מהי , אני גם דרך אגב | 36 |
| ישבתי לאחר מכן עם ליבנה שהקימה את ההמלצה , הראיתי לה כמה דברים | 37 |
| שאני רוצה להראות לוועדה כאן אני חושב שהיא הגיבה בצורה קצת שונה | 38 |
| מחוות הדעת הפסקנית שהיא .. | 39 |
| | 40 |
| גב' דלית : | 41 |
| אני לא יודעת למה היא הגיבה ככה. | 42 |
| | 43 |
| מר בועז ביטמן : | 44 |
| טוב, זה מה שהיא אמרה . | 45 |
| | 46 |
| גב' אירנה : | 47 |
| אבל יש לי תיקון , הצוות המקצועי המליץ על לדחות , ואני רואה שההחלטה | 48 |
| של הוועדה המקומית היא שהתוכנית יורדת מסדר יום לבקשת היוזם . | 49 |

1998



- 1
2 מר בועז ביטמן :
- 3 לזים נודע שזוהי חוות הדעת , בפועל חוות הדעת קיימת וכולם מכירים אותה
4 אבל הוספתי לוועדה שישבתי עם ליבנה . אנחנו מדברים על בית קיים ברחוב
5 השיירות, הבית דרך אגב אחד הבתים הפחות מתוחזקים , מכל התמונות אתם
6 רואים אותו כאן וכאן , אין כאן כל אלמנט של שימור מבחינת הבניין עצמו ,
7 הבניין שנראה יחסית חדש , הוא נבנה על מגרש ריק, הבקשה היא כרגע ,
8 הבניין מורכב בטווח שלו מקומת חנייה נמוכה ועוד שלוש קומות מגורים ,
9 כשהבקשה בעצם מתמקדת בתוספת יחידת דיור אחת, יש היום שלוש יחידות
10 דיור , בתוספת יחידת דיור אחת שמתבטאת בקומה נוספת ועוד קומה אולי
11 אפילו בחלל עליית גג אפשר טיפה להוריד את זה , כאשר הקומה השנייה היא
12 בנסיגה משמעותית מהחזית . זה המהות של התוכנית , התוכנית בפועל
13 מבקשת ואני כרגע לא נכנס לנוהל מבהט כי לפי נוהל מבהט אני חושב
14 שאנחנו מגיעים ל180 אני חושב 182 אחוזי בנייה שזה כולל את השטחי שרות ,
15 לא לפי שטחי שרות אנחנו עומדים על 155 אחוזים , רק בשביל לקשור אותנו
16 לכלליות , כללי המשחק הישנים. באתי לפה בשביל להסב את תשומת לב
17 הוועדה לכמה דברים וזה גם מה שישבתי עם ליבנה , אני צילמתי כאן במקום
18 הזה עוד שני בניינים שנמצאים ממש בסמיכות אלינו ברחוב השיירות . הבניין
19 הזה הוא בניין בן 4 קומות , ויש לו עדיין עליית גג , כאשר בעצם הוא נבנה על
20 גבי בניין ערבי ישן , הקומה אחת , להבדיל מהקומה שלנו שהיא שתיים וקצת
21 מטרים שאני זוכר אותה כקומה , זה קומה של 4 ומשהו מטר .
22
- 23 מר אילון :
- 24 בסדר , אבל זה חמש , וכמה זה ?
25
- 26 מר בועז ביטמן :
- 27 הקומה הזאת דרך אגב , היא גם כן חמש , כאשר החמש שלנו בעצם זה עוד
28 נסיגת גבול .
29
- 30 מר אילון :
- 31 לא, אצלכם זה שש .
32
- 33 מר בועז ביטמן :
- 34 אצלי זה חמש קיים ועוד החצי שישית כנסיגת גבול.
35
- 36 מר אילון : בסדר זה שש .
37
- 38 מר בועז ביטמן : למען הפרוטוקול אתה צודק , כאשר השישית בנסיגה
39 משמעותית פנימה , כך שמבחינת הרחוב שימו לב שבבניינים האלה יש חזיתות
40 מלאות על הרחוב , אני ממש נכנס פנימה , עכשיו מבחינה וויזואלית כבר
41 היום בגלל מעקה הגג שמטר עשרים מבחינה וויזואלית מבחינת הגובה של
42 הרחוב, אני בעצם מוסיף משהו כמו חצי קומה לגובה של הבניין הקיים ,
43 בעצם כבר היום יש לי מטר עשרים בנוי בקומה הזו . זה הדברים שהצגתי
44 בתור התחלה. יש כאן התייחסות נוספת לחניה .
45
- 46 גבי דלית :
- 47 אתה מבטל חניה לרחוב בשביל החניה הזאת?
48
- 49 הרבה דוברים – לא ברור

מר בועז ביטמן :
 לא , גם בנושא הזה אני חייב להודות לא נתנו התייחסות פרטנית לנושא
 הפיתוח כאן , אבל להערכתי לא צריכה להיות שום בעיה מבחינת פיתוח עצים
 ושימור או לחלופין מה שנקרא חני ירוקה ולא אספלט . יש עוד נקודה אחת
 חשובה שכדאי לשים לב , זה גם ברמת השכונה , יש לנו היום , ואני רגע
 מעביר את עצמי לצד שלכם בתור אדריכל , יש לנו היום את היכולת בעצם
 לקחת בניין , שלחלוטין לא עומד ברמה של הסביבה שלו , ואני לא מדבר על
 הסיכונים הישנים שקיימים שם , יש שם שיכוני טיח מעבר לרחוב שזה
 בניינים שרק פינוי בינוי יעשה אותם משהו , אבל כל הבניינים ליד הם בניינים
 חדשים , מהודרים ומכובדים, הבניין הזה נבנה כמו משהו כמו שלושים שנה
 בערך , ואתם רואים פה כל מיני כאלה תוספות , יש לנו היום את האפשרות
 להגיד , אתה רוצה את זה ? הלאה , אדוני שפר . ואני חושב שגם התוכנית
 מציעה את זה , יש פה חזית מהודרת מבחינת השכונה , כן להשקיע ולשפר את
 הבניין ואת החזות שלו . דרך אגב אני רוצה להגיד שנעשו בדיקות מדגמיות ,
 ועל סמך הדבר הזה גם נקנתה הדירה השלישית שלא הייתה בבעלותם .

מר רפי כדורי :
 מה שקורה זה ככה זה ישמע לך מצחיק , מישהו שאל אותנו אם יש לנו קשר
 לכדורי , אין לנו קשר משפחתי , אנחנו שנינו רכשנו דירה במצפה יריחו
 והקבלן פשט את הרגל ונשארנו עם משכנתא , אנחנו עוד לפני שרכשנו את
 הדירה למטה , הדירה בקומה הראשונה מעל החניה , ביקשנו מבוועז שיעשה
 בדיקה אם אפשר לבנות על הגג , אם לא אין לנו טעם לרכוש את הדירה לקחנו
 שמונים אחוז משכנתא על הדירה הזאת , אפילו קצת יותר , ואמרנו אין בעיה
 , אם זה ייתן לנו דירה למעלה אז ניכנס . יש לנו כל אחד שלושה ילדים ברוך
 השם , וצריכים להסתדר . ובוועז עשה את הבדיקה שלו והבנו שקומה לחצי
 לכאורה יש לנו בעיה. אני לא יודע מה מצחיק ? מבחינה כלכלית אם אני בונה
 את הגג בנייה בלבד בלי מגרש אז זה שווה לי , הדירה הזאת למטה לקחנו
 משכנתא בין שמונים לתשעים אחוז . עכשיו הנקודה היא כזאת , כאן מדובר
 בקומת עמודים , בבניינים האחרים אין בכלל עמודים , הוא מדבר על חמש
 קומות בלי עמודים , אצלנו זה יוצא עם עמודים . יש לנו חניה , יש לנו פיתוח
 חניה , יש לנו הכול. אני לא מבין למה בכלל , הוצאנו כאן קרוב ל400 אלף
 דולר משכנתא ותנאי הריבית על הפנים מבחינתנו , בייחוד עכשיו שהדולר ירד
 וכל זה על סמך שהתשובה אמורה להיות חיובית , מבחינתנו זה קריטי .

מר אילון :
 יש לי שאלה אליך, אנחנו עד היום בקטמון הישנה באזורים האלה לא נתנו
 שש קומות , נתנו רק חמש , השאלה שלי אם יתנו לכם קומה אחד , קומה
 אחת פחות , האם אתם תרצו ..

מר רפי כדורי :
 ונוכל לסגור גם את החניה לקומה נוספת , אין לי עדין חניה לדעתי . כאילו
 מבחינת החזית נכון , אבל החניה לא בהכרח תהיה מקורה , אני יכול להיכנס
 מהצד , אני פשוט אוריד את הגדר ואני אכנס מהצד .

מר אילון : 48

- 1 אבל השאלה היא האם אתה מוותר על טובות החניה ברחוב כתוצאה מזה .
2 היום אתם לא מוותרים .
3
4 מר רפי כדורי :
5 גם כה לכאורה אני אוכל להכניס כמו שאני מכניס היום מכונית אחרי מכונית
6 ואם אני נכנס לגינה במקום .
7
8 מר בועז :
9 בוא נניח שפתרון חניה יהיה , אני עוד לא איך אבל נניח .
10
11 מר רפי כדורי :
12 אני הבנתי שהבעיה העיקרית זה שהבניין זה לא חמש קומות זב שש קומות ,
13 הנקודה היא כזאת שאצלנו הקומה הראשונה היא לא נחשבת קומה , כי זה
14 מקלט וחניה . אז או שיתנו לנו את כדירה .
15
16 מר אילון :
17 ואם זה היה חניה תת קרקעית , אז לא היינו סופרים אותה .
18
19 מר רפי כדורי :
20 אתם צודקים אבל .
21
22 מר אילון :
23 אבל זה לא עניין של צודקים , אנחנו אמורים לשפוט תוכניות ולא להיות
24 צודקים או לא צודקים . אנחנו יש לנו עקרון בקטמון הישנה , זו שכונה ששם
25 לא מאפשרים מעל חמש קומות , למעט במקומות מאוד ספציפיים , כמו
26 ברחובות ראשיים , וברחובות האלה אנחנו לא נותנים מעל חמד קומות , לא
27 משנה איך תקרא לקומה , תקרא לה קומת מחסנים , קומת שרות , או חניה .
28 אנחנו לא מאפשרים מעל חמש קומות . זו החלטה , אתה צריך להבין שאנחנו
29 לא נאפשר כאן קומה שישית .
30
31 מר רפי כדורי :
32 אז יש פתרון, זה מה שאני מציע , שנוסיף קומה אחת למעלה ואת קומת
33 החניה נסגור אותה .
34
35 גב' אירנה :
36 ומה תעשה עם קומת החניה ?
37
38 מר רפי כדורי :
39 אני אעשה דירה .
40
41 גב' אירנה :
42 דירה , שאתה מוותר על המקלט , איזה מן דבר זה ?
43
44 מר בועז ביטמן :
45 אז תרשו לי בכל זה כמה דברים לחדד שאמרתי קודם , הקומות האחרות
46 נספרות על פי קומות של קומה וחצי ויותר בגלל הבניינים לשימור , אנחנו
47 מדברים על שיפור משמעותי .
48
49 גב' דלית :

- 1 צריך להגיש את ברמה של היתר , אתה יכול לסגור קומת עמודים ולהוסיף את
2 הקומה למעלה , הכול הייתה יכול לעשות כאן בלי תוכנית .
3
- 4 מר בועז ביטמן :
5 דרך אגב יש עוד אפשרות למשל פה יש לי קומה אמנם בנסיגה משמעותית אבל
6 יש לי קומה שלמה וגג רעפים כמו שאתם רואים , נבדוק את האפשרות
7 שאנחנו בעצם ננמך או נכניס את הדבר הזה לא רק חצי קומה ובנסיגה , אלא
8 גם גג רעפים .
9
- 10 מר רפי כדורי :
11 צריך לומר דבר נוסף לדעתי , החצי קומה כשהיא בפנים זאת אומרת , יש לך
12 את המרפסת , לא רואים אותה פשוט .
13
- 14 גב' דלית :
15 תודה רבה , תשאיר לנו את התמונות .
16
- 17 הרבה דוברים ביחד .
18
- 19 מר
20 מה שהתוכנית מציעה .
21
- 22 מר אילון :
23 תראה לנו את מיקום .
24
- 25 מר בועז ביטמן :
26 התוכנית מבקשת להוסיף שתי קומות לשם תוספת ארבע יחידות דיור , סך
27 הכול יהיו לנו שש יחידות דיור פה , מבחינת שטחים הם מציעים תוספת של
28 481 מהם 455 הם שטחים עיקריים , סך הכול על 895 מ"ר שמתוכם 858 מ"ר .
29 עכשיו כול השטח הוא 668 , זה השטח מגרש . לפי המדיניות שלנו 688 זה כבר
30 עובר ל 125% . למרות ששבוע שעבר , יש לכם סטירה בתוכנית המגרש , מצד
31 אחד אתם את אזורי הפינוי ואת כול ראש אל עמוד זה ארבע קומות ומבחינת
32 זכויות בנייה , אתם אומרים את כל ראש אל עמוד בהתאם לתוכנית שתקרא .
33
- 34 גב' אירנה :
35 6 קומות יהיה שם . אבל עוד לא הגענו ל 125% .
36
37
- 38 גב' דלית :
39 אנחנו מחכים להערות שלכם .
40
- 41 מר בועז ביטמן :
42 אנחנו אומרים ככה , שטחי 125% עיקריים , סימון עצים 100% שימור ,
43 עכשיו יש לנו עוד דבר אחד שרצינו לבדוק .
44
- 45 הרבה דוברים ביחד
46
- 47 גב' אירנה :
48 מה רצית להוסיף שם ? רצית להוסיף משהו .
49

מר בועז ביטמן :	1
על המדרגות החיצוניות . אחוזי הבנייה יקבעו ל 125% עיקרי , לפי המדיניות	2
.	3
	4
הרבה דוברים ביחד.	5
	6
מר יעקב :	7
מה שאני מציע זה תחנת דלק בכביש מספר 10 , בשטח שבנויה (לא ברור)	8
	9
הרבה דוברים	10
	11
מר יעקב :	12
ממש בפינה בכיוון שטח השיפוט .	13
	14
מר אילון :	15
בתוך איזה שטח שיפוט?	16
	17
מר יעקב :	18
בתוך שטח השיפוט של בית שמש , כשהכביש מהווה את ההפרדה . כמו שאתה	19
רואה זה שטח שמיועד ליער , גם לפי תמה 22 , לפי תמה 35 זה פיתוח עירוני	20
ותמה 18 זה מאפשר לפיתוח עירוני , שפה מדברים על אחוזים , חוסר פגיעה	21
בנוף , אז יש לנו פגיעה משמעותית בנוף .	22
	23
גב דלית :	24
יש לך תמונות ?	25
	26
מר יעקב :	27
כן יש תמונות . הנה התמונות .	28
	29
גב' דלית :	30
כתבנו סטים לבודקים , אנחנו צריכים עוד 11 סטים .	31
	32
מר אילון :	33
אני מציע להם את התחנה במקום אחר . באזור מגורים ותעסוקה.	34
	35
גב דלית :	36
יש לנו את המיקום של כל התחנות מסביב .	37
	38
מר יעקב :	39
אנחנו אישרנו דווקא לא מזמן תחנת דלק בכניסה לאורך כביש מספר 9 , יש	40
לנו תוכנית מאושרת . יש באזור תעשייה הצפוני .	41
	42
מר אילון :	43
אבל אף אחת מהם לא שייכת לעריית בית שמש . אף אחד לא משלם את	44
הארנונה בעיריית בית שמש , זו היחידה . אבל אנחנו לעומת זאת מציעים	45
במסגרת תוכנית אחרת שעוד מעט תגיע לשולחנכם , יש שמה חניון רכב כבד	46
ובכניסה לחניון יש מקום לתחנת דלק, ולנו זה נראה הגיוני למקם בכניסה	47
לחניון רכב כבד גם כן שזה יהיה מכרז משותף , עכשיו מני אמרו לנו מכיוון	48
שהם מקדמים פה תחנה לא הגיוני שתהיה תחנה גם בתוכנית שלנו , לנו לא	49

אכפת ולכן ביטלנו את התחנה אצלנו, אבל אם כאן זה יבוטל, זה יכול להיות מענה.	1 2 3
מר יוסי:	4
אתה ידעת על התחנה.	5 6
מר אילון:	7
לא ראיתי את התכנון שלה כי אני לא שותף, אבל אצלנו בתוכנית מצאתי שטח שמתאים במקום בלי בעיה טופוגרפית.	8 9 10
גבי דלית:	11
לא רק טופוגרפי, תסתכלו, אתם רואים ודווקא עכשיו לבוא ולפצוע אותה, גם על תמא 22, גם מבחינת היריקות של השטח, מה שאתה אומר שזה כניסה לחניון אז זה כבר נשמע לי יותר מתאים.	12 13 14 15
מר אילון:	16
זה התכנון לעתיד, אנחנו פה מתכננים תחנה נוספת שהיא לא מעכשיו היא נמצאת כבר בוועדה מקומית, ויש לה, היא פחות או יותר לכביש ויש כזה שמשרת אותה. הרעיון הוא בחניון שהוא יהיה סמוך לעיר אבל שמשאיות כבדות לא יכנסו פנימה.	17 18 19 20 21
גבי דלית:	22
טוב בואו נקרא להם.	23 24
גבי דלית:	25
שלום אנחנו בתוכנית ב' ש.177 ושוב תציג את עצמך:	26 27
מר ארז:	28
לי קוראים ארז בן עזר.	29 30
גבי דלית:	31
בוא תציג לנו בבקשה את התוכנית.	32 33
מר ארז:	34
התוכנית כאן שלפנינו היא מכרז, מה שעשינו טרום הגשת התוכנית, אנחנו טרחנו לכמה אישורים כדי שלא נעמוד פה לפני הוועדה עם חומר רקע לא מתאים. יש לנו את הכביש, כניסה ויציאה לכביש 10. יש פה אישור, יש לנו אישור של משרד התחבורה לגבי הכניסות לגבי התיקון ולגבי כל השילוט שיש במקום, כולל אישור של הוועדה המחוזית של הגבי זהבה שפינגלר בנושא תחבורה, תנועה ותגבור. זה בנושא של תנועה, לגבי אישורים נוספים יש לנו אישור של משרד הבריאות לגבי התחנה, יש לנו אישור ייתרה של כל הנושא הקרקע והן כמובן יש לנו את האישור של מנהל מקרקעי ישראל שהוציא את המכרז על הקרקע, ואישור קק"ל שהם בעלי הקרקע.	35 36 37 38 39 40 41 42 43 44
גבי דלית:	45
אישור קק"ל רק לגבי זה שהם בעלי הקרקע?	46 47 48 49

- 1 מר ארז :
- 2 כן. ואת המכרז הוציא מנהל מקרקעי ישראל כי הם אלה שמטפלים בכול נושא
- 3 הקרקעות של קק"ל. מה שיש לנו כאן לטובת העניין , אנחנו צרפנו לבקשה גם
- 4 תוכנית בינוי כולל כל התשתיות , כדי שיהיה ברור לוועדה המקומית שתומכת
- 5 בבקשה שלנו, שאנחנו נסיים את התהליך בוועדה המחוזית , אנחנו צועדים
- 6 בצעד ישיר לכיוון היתר בנייה לפי התוכנית שהגשנו . יש לנו קטע שמסומן פה
- 7 בתוכנית , מאחר ואנחנו נכנסים פה בתוך קרקע שהיא יער מתוך תמא 22 ,
- 8 אנחנו מחזירים את הקרקע דרך תיקון נופים , אנחנו מחזירים עם צמחייה
- 9 טבעית שאנחנו נטפל בה עד שהיא תחזור למצב טבעי , כדי שנקבל את הפנים
- 10 החיצוניים של היער לכיוון כביש מספר 10 , אנחנו נקבל אותם בחזרה במצב
- 11 הטבעי שלהם , יש כאן בתוכנית שיקום נופים , מאחר ואנחנו נוגעים בקרקע
- 12 הטבעית , ביער הטבעי, הן בקטע של החזית , מאחר וכביש 10 הוא כביש
- 13 ברמה גדולה , מן הסתם משרד התחבורה טרח לדאוג למרחק מספיק גדול
- 14 שהם ירצו בקרוב להגדיל את התשתיות שבכביש , או להגדיל את הכביש
- 15 בהתאם לכבישים בסטאטוס , אז טרחו להכין את התחנה פנימה היא פחות
- 16 בולטת בכביש , ובהתאם לזה אותו סיפור מתקיים גם בחלק האחורי של תחנת
- 17 הדלק.
- 18
- 19 מר יעקב :
- 20 לפי מה שביררתי , יש תחנת דלק בצומת בזכריה , יש באזור התעשייה הצפוני
- 21 של בית שמש , למעשה אושרה תחנת דלק , בכניסה לבית שמש , זו הסקירה
- 22 שקיבלתי מ.
- 23
- 24 מר ארז :
- 25 עכשיו בתמא 18 מאפשרת להקים תחנות דלק בכול מקום , בפריסה כזאת או
- 26 אחרת אבל בלי מגבלות , זאת אומרת העניין הוא עניין עסקי פה הוא לא עניין
- 27 של תשתיות . ובמרכז מטפל בתחנות דלק במרחקים די קצרים קיימים תחנות
- 28 אחת מהשנייה .
- 29
- 30 גבי דלית :
- 31 אתה רוצה להוסיף משהו, יש לך שאלות? טוב בסדר, תודה.
- 32
- 33 מר איציק :
- 34 זה ברחוב הארגמן , היום בגליל ב 140 אלף דולר אתה יכול לשים כמעט בכול
- 35 מקום בית של חמישה חדרים על חצי דונם אדמה . וזה בערך מחיר של חדר
- 36 בירושלים .
- 37
- 38 מר אילון :
- 39 לגור בצפון זה לא פשוט.
- 40
- 41 מר איציק :
- 42 זאת הבעיה . אז מי שפרנסתו לא תלויה בצפון , שהיא בתקשורת או שהוא
- 43 יכול לתמלל בה זה פשוט טירוף . זה המחדל הגדול של המדינה שלך. אז מי
- 44 שמגיע לשם זה אנשים כמוני, שלהי חייהם שפרנסתם לא תלויה במקום. זה
- 45 ברחוב הארגמן פינת ירמיהו , שכאן לפי הטאבה , זה עדיין לא טאבה זה לא
- 46 אושר נכון?
- 47
- 48 גבי דלית :
- 49 אבל היא אומצה נכון?

- 1 מר איציק: 1
2 אז רוממה תהפוך לשדרה עם מסחר על הרחוב והשאר יהיו מגורים. אנחנו
3 תכננו פה, היזם מבקש לבנות פה בניין יוקרתי, והא ומרות ההסברים שלי
4 מבקש שישנדלו אותו, זאת אומרת הוא מבקש שיגדירו בטאבה שמותר לו רק
5 13 יחידות דיור כדי שלא יהיה פיצול. וכמה שהסברתי לו שאם יכתבו יותר
6 הוא יכול לבנות פחות, הוא אומר לי תעשה לי טובה לא רוצה יפצלו לי את
7 זה. 7
8
9 מר אילון: 9
10 מה לגבי 13 הדירות. 10
11
12 מר איציק: 12
13 בממוצע, זה 200 מטר, יש פה 2500 מטר. 13
14
15 מר אילון: 15
16 עיקרי 16
17
18 גבי דלית: 18
19 אז יהיה לנו פה בניין רפאים, או שיבואו גם לגור? השאלה היא כזאת, בסך
20 הכול רוצים להרים את רוממה, ואם עושים בכזאת רמה אז בסך הכול זה
21 ייתן איזשהו בוסטר קדימה לדירות של 200 מטר וכולי, יש לנו את הסוגיה של
22 החנייה, והשטחים. הוא מציע פה 26 חניות. אבל אז יש לנו בעיה עם
23 הזכויות, מכיוון שמעבר ל- 13 זה נחשב כבר שטח עיקרי. 23
24
25 גבי אירנה: 25
26 קודם כול הדירות גדולות, אז בוא נתחיל מזה שעוד לא אישרנו 5166 ב',
27 אבל יש גודל של דירה, וכול דירה מעבר ל- 85 מ"ר יש לו תקן. 27
28
29 הרבה דוברים יחד 29
30
31 מר איציק: 31
32 את יכולה לכתוב בטאבה שתקן החנייה במגרש הזה יש 2 מכוניות.
33
34 גבי דלית: 34
35 אנחנו ניתן בתוכנית הזו 13 חניות, לפי התקן אחד לאחד, וניתן גמישות
36 בשלב ההיתר. אנחנו גם לא סוגרים את ה- 13 יחידות, אין טעם לסגור את ה-
37 13 יחידות כרף עליון. 37
38
39 מר יוסי: 39
40 הוא ביקש שכן. 40
41
42 גבי גלית: 42
43 לא הוא ביקש להגיש את כ- 13 בתיאום עם המסמכים. 43
44
45 מר יוסי: 45
46 הוא ביקש למנוע אפשרות לתוספת יחידות דיור. 46
47
48 מר איציק: 48

- 1 סביר להניח שאם היזם בא היום ומגיש את זה הוא כנראה בדק את עצמו, אם
2 הוא מתעקש על זה חייב להיות שהבן אדם עשה את הבדיקות שלו, זה טאבה
3 בסמכות מקומית.
4
- 5 מר יוסי:
6 הוא מבקש שתי יחידות, שתי חניות ליחידה. התקן הוא אחד לאחר בסדר
7 גודל של דירה ממוצעת.
8
- 9 הרבה דוברים יחד.
10
- 11 מר איציק:
12 יש בעיה עם הטאבה הזאת של תקן חנייה, היום אי אפשר למכור דירות
13 גדולות בלי שתי חניות.
14
- 15 מר אילון:
16 התקן חנייה החדש לא מאפשר לתת יותר חניות ממה שכתוב בתקן?
17
- 18 מר יוסי:
19 זה הולך להיות בניין כמו בגני גאולה, בן אדם בגני גאולה ניסה למצות את
20 המקסימום שהוא יכול בשביל יחידות דיור, כאן בא אדם ואומר אני הולך
21 למכור כשבן אדם ימכור.
22
- 23 גב' דלית:
24 אני אומרת ככה אנחנו הולכים על ה 13 יחידות ואנחנו פשוט צריכים לתת
25 איזו שהיא גמישות לוועדה המקומית בשלב של ההיתר להתמודד עם הסוגיה
26 הזאת.
27
- 28 מר איציק:
29 אני חושב שאין בעיה שניתן להם להוסיף ובתנאי שזה ירשם על שם הבעלים.
30 על שם בעלי הדירות בלבד.
31
- 32 גב' דלית:
33 החשש היה בעיקר שאנחנו לא נסכים ל 13, זה לא סטייה ניכרת, ואם זה
34 יהיה 15 לא חייב לקפוץ ל 20.
35
- 36 מר אילון:
37 מקסימום הוא יגיש תיקון ברמה של תקנון.
38
- 39 גב' דלית:
40 אנחנו לא מוסיפים זכויות.
41
- 42 מר איציק:
43 סטייה ניכרת זה אומר שהוא צריך להעביר טאבה חדשה, זה לא אומר באיזה
44 סמכות.
45
- 46 גב' דלית:
47 צריך לבנות את כמה שיותר מהר.
48
- 49 מר איציק:

- 4 שנים הוא עם הטאבה הזאת . 1
- 2
- גבי דלית: 3
- בגלל שהוא ביקש 470% לפני 4 שנים , אז שהוא לא יספר לי שהוא 4 שנים 4
- מחכה לטאבה. לפני שבוע או שבועיים יצא לנו הוציאו מכתב חדש לגבי רחוב 5
- ירמיהו , בגלל הסכמה בין עיריית ירושלים לגופים בעירייה , הולכים להפוך 6
- את זה לרחוב עם תחבורה ציבורית , והוא מבקש עכשיו, כל ההסכמות שהיו 7
- במסגרת תוכנית האב , לבטל. וכל תוכנית בנושא שדרות הדרך בירמיהו ולכן 8
- עד שלא יהיה סיכום כולל אנחנו כל תוכנית צריכים לברר אם עיריית ירושלים 9
- יבקשו להוסיף פה תחבורה ציבורית . 10
- 11
- מר יוסי: 12
- בגלל כל הסיפור של הקו הכחול שהיה אמור לעבור בשטראוס , הם רוצים 13
- להעביר חלק מזה . 14
- 15
- גבי דלית: 16
- אז צריך לעשות תיאום עם משרד התחבורה . אז בינתיים כל הסיכומים שהיו 17
- השתנו עכשיו , וצריך לבדוק את הכול מחדש. 18
- 19
- מר יוסי: 20
- זה לא בטוח שזה ישתנה . 21
- 22
- מר איציק: 23
- זה במסגרת מה שדלית אמרה . שהוא יבנה את זה כמה שיותר מהר. 24
- 25
- גבי דלית: 26
- תרשמי את זה ותקדימי בזמן את כניסת תחבורה לשלושים יום. 27
- 28
- מר יוסי: 29
- סביר להניח שאתה תשלח למשרד התחבורה הם לא ידעו מה לענות לך , עוד 30
- 20 שנה גם. 31
- 32
- מר פרמושר: 33
- מדובר בבניין ברחוב 34 שלמעשה במערכת הבסיסית שלו , למעשה מה 34
- שאנחנו הגשנו את הבניין לפני מה שנקרא המועד תפל של בינוי פינוי, מה שזה 35
- עבר קודם כל במקומית וקיבל אישור , ועבר כשהגענו לפה , בדיוק נתקלנו 36
- בבינוי פינוי . הבסיס לכל הבקשה הייתה למעשה בקומה השנייה של המבנה , 37
- המבנה הוא 4 יחידות דיור 2 קומות , כמו בקטמונים באזור הזה . עכשיו 38
- הבסיס למעשה לכל מה שאנחנו ביקשנו את התוכנית הזאת זה למעשה הייתה 39
- עברת בנייה למעשה שבוצעה בסגירת מרפסת בתוכנית הזו בקומה השנייה . 40
- זה למעשה המערכת שהייתה כולה סגורה הכול היה בנוי ולמעשה רק בקומה 41
- הזאת ניסינו לסגור את הקומה כדי לגמור את העניין המשפטי. 42
- 43
- מר אילון: 44
- תגיד מה המצב הקיים, מה זכויות הבנייה הקיימות , תתחיל עם קצת נתונים 45
- , את מי אתה מייצג . 46
- 47
- מר פרמושר: 48
- אני מייצג את משפחת קידר. 49

- 1 מר אילון : 1
 2 ומה הזכויות שיש להם היום? הזכויות המאושרות שיש להם היום. מה בנוי
 3 בפועל? 3
 4 4
 5 מר פרמושר : 5
 6 מה שבנוי בפועל אנחנו רואים הכול , הם בנו את הול , זאת הייתה בלבד
 7 עבירת הבנייה . 7
 8 8
 9 מר אילון : 9
 10 כמה הזכויות? 10
 11 11
 12 מר פרמושר : 12
 13 אני לא זוכר בדיוק , אבל אנחנו יכולים לראות את זה . 13
 14 14
 15 גב' נחמה : 15
 16 כל השטחים העיקריים היום הם 440 מ"ר , לפי מה שאני מבינה יש לך חריגה
 17 של 20 מטר בלבד . אז למה השכן גם מסומן באדום? כי הוא עוד לא בנה?
 18 18
 19 מר פרמושר : 19
 20 הוא בנה , אבל אין היתר בניה . 20
 21 21
 22 גב' נחמה : 22
 23 אין היתר בנייה ? אבל זאת אומרת הוא יכול לקבל את השטחים האלה
 24 בהיתר . 24
 25 25
 26 מר פרמושר : 26
 27 במערכת הזאת אין היתר בנייה , שנים על גבי שנים . אין היתר בנייה , איך
 28 נכנסה השלישית , מה שבעצם שזה הייתה הבעיה והגשנו למקומית , הם אמרו
 29 אתה יודעים מה , אין בעיה , לא היה היתר בניה , זה מישהי מבוגרת במקום
 30 הזה שאין לה מושג , אמרו תכניסו גם את זה בתוך הדבר הזה , אני לא מייצג
 31 אותה ולא שום דבר , אז זה נכנס בתוך המערכת הזאת . עכשיו מה שאנחנו
 32 מייצגים זה את הדבר הזה . עכשיו נתנו באזורים האלה להוסיף גם קומה
 33 שלישית , נכנסו והגשנו , ואז בזמנו אישרו את כל הדברים האלה , והגשנו את
 34 זה . תוספת של הקומה מעל הקומה הזאת ואז קיבלנו את הגג הזה וכך
 35 למעשה אישרו את כל המערכת , רק על המבנה הישן . 35
 36 36
 37 גב' נחמה : 37
 38 הקומה הזאת בנויה ? 38
 39 39
 40 מר פרמושר : 40
 41 לא . לחלוטין לא , מה שבנוי זה מה שאני אומר , המשפט הזה על הראש
 42 שלהם כבר שנים , ויש להם קנסות ובעיות על להודעה חדשה . אז כשהיינו
 43 במקומית אמרו , כבר אתה עושה פה , תגיש גם למעלה אנחנו נותנים , אמרתי
 44 בבקשה . ואז הגשנו באמת את הרחבה , סגירת מרפסת , המרפסת באישור דרך
 45 אגב . יש תמונות בתוך התיק , אני צילמתי . מה היה ההיגיון , מאחר וכול
 46 המבנה היה סגור כולו , לא היה סימטריה , זה למעשה היה הפינה הזאת
 47 סגורה . וזה היה למעשה חור . 47
 48 48
 49 49

- 1 גב' נחמה :
- 2 יש כאן בעיה עם הסימון אדום , אתה לא יכול לסמן אותו באדום , כי אז
- 3 מהות הבקשה שגם את זה אתה מבקש.
- 4
- 5 מר פרמושר :
- 6 זה הייתה הבקשה של המקומית , אני לא מייצג אותם , אז מה שאנחנו עשינו
- 7 , ניסינו לעשות שאפילו יש פה חריגה מהבחינה הוויזואלית , אם זה סגור כל
- 8 הבניין יראה כמו יחידה אחת סגורה , וזה מה שעשינו , עכשיו אנחנו מדברים
- 9 גם על התוספת הזאת , אם אפשר גם לקבל את התוספת הזאת מה טוב . אבל
- 10 שוב אני אומר במידה ואני לא יודע מה עם פינוי בינוי , וכל המערכות האלה ,
- 11 במידה ואין את כל המערכת לפחות תנו לנו לסגור את התוספת פה .
- 12
- 13 מר אילון :
- 14 מה זה התוספת פה? פרגולה . הוא בולט יותר , הוא נראה צמוד לבטון.
- 15
- 16 מר פרמושר :
- 17 זה כניסה יש שמה . זה חזית אחורית , זה שתי קומות , וזה שתי קומות . זה
- 18 הקומות החדשות , וזה הקומות הישנות .
- 19
- 20 גב' נחמה :
- 21 אלה עוד לא נבנו?
- 22
- 23 מר פרמושר :
- 24 יש חור בפנים , יש כניסה לבית.
- 25
- 26 גב' נחמה :
- 27 זה נראה בתמונה .
- 28
- 29 מר פרמושר :
- 30 כל הבניינים הישנים בנויים בצורה הזאת , יש להם כניסה עם מדרגות .
- 31
- 32 מר אילון :
- 33 לא. זה פשוט נראה צמוד.
- 34
- 35 מר פרמושר :
- 36 אז זה למעשה כל הבקשה שלנו , אנחנו למעשה מנסים לפתור את הדבר הזה
- 37 לפחות את המרפסת יש כאן בעיה משפטית , ובעיה שנשחבת שנים , זה בלאגן
- 38 גדול , גם מבחינת הבית אני חושב , תהיה סמטיריה .
- 39
- 40 גב' דלית :
- 41 יש עוד שאלות?
- 42
- 43 גב' רוחמה :
- 44
- 45 אנחנו דנו ב2005 למה התעכבתם כל כך הרבה ?
- 46
- 47 הרבה דוברים ביחד
- 48
- 49 גב' נחמה :

- 1 אני אגיד לך מתי זה הגיע אילנו , זה הגיע הוגש ב 21.12.2005 , אה נכון.
2
3 מר פרמושר :
4 זה היה במחוזית הרבה מאוד זמן .
5
6 גב' נחמה :
7 אבל למה לא פניתם אלינו ?
8
9 מר פרמושר :
10 אנחנו כתבנו הרבה מאוד מכתבים אליכם , אבל זה התעכב לצערנו הרב .
11
12 גב' רוחמה :
13 אני יכולה רק לבקש בקשה? יש לי חיילת שהתגייסה , יש לי עוד בן שעומד
14 להתגייס , אני מאוד מבקשת , תפטרו אותה מהבעיה , תראי אני מפוטרת בית
15 חולים , אני עובדת בספונגיה היום , בעלי נכה. אנחנו חיים על ביטוח לאומי,
16 אני מבקשת , תפתרו לנו את הבעיה הזאת . באמת. את יודעת אנחנו שבע
17 שנים משלמים קנסות , מוציאים אוכל מהילדים שלנו, יש לי שני חיילים
18 בבית , אני מבקשת . כדי שלא ניפול בין הכיסאות. תודה רבה.
19
20 גב' דלית :
21 תודה רבה.
22
23 גב' ציפי :
24 קביעת בינוי לבניין חדש לשימוש המשרדים במסחר. כשמעל רחוב מלכי
25 ישראל , הם מראים שהם ארבע קומות , אם אתם רואים שקומות המסחר כאן
26 היא מאוד גבוהה, ולרחוב האחר דווקא אז אפשר לומר שהוא חמש וחצי
27 קומות , שש קומות, קומה מאוד גבוה למעלה. שמהרחוב יוכלו להגיע. זה
28 רחוב כזה טורי.
29
30 מר אילון :
31 כי הלא דחינו הייתה תוכנית אחרת ממול, של המסחר .
32
33 גב' ציפי :
34 שדחיתם?
35
36 מר אילון :
37 שדרשנו חזית שתראה מסחר, מגורים מעל מסחר , פעם קודמת היה ממול , זה
38 אותו בניין זה אותו בלוק , אז אמרנו שתהיה חזית אחת לכל הבלוק הזה ,
39 וממנה נגזר.
40
41 מר איציק :
42 שלחנו את בעל התוכנית הקודמת בפעם הקודמת, שלחנו אותו שיתאם עם
43 אלה , ואמרנו לו שיגיע ויביא תוכנית מתואמת לכל הסיפור.
44
45 גב' דלית :
46 אבל עכשיו הזמנו את ליבן , כדי שיציג את הנוכחות שלו.
47
48 הרבה דוברים יחד
49

- 1 גבי ציפי:
- 2 מבחינת האחוזים, איך שהוא מציג את זה, אין פתרון חנייה בתוך המגרש,
- 3 הבנתי שהרבה משרדים, והמקומות האלו לא קשרו חנייה. מספר החזית
- 4 10383, התקבל בניין עם 0 אחוזים עיקריים הם 273, ומרביים הם בעצם
- 5 הכול זה 543%.
- 6
- 7 גבי דלית:
- 8 מה אתם החלטתם?
- 9
- 10 גבי אירנה:
- 11 על פי המכתב של היוזם, ביקשו לא להוריד את זה.
- 12
- 13 מר איציק:
- 14 זה הסכמת השכנים, זה בניין על רחוב מלכי ישראל, שזה רחוב ראשי גאולה
- 15, החרדי, מה שהתושבים לא אוהבים את זה.
- 16
- 17 גבי אירנה:
- 18 לא אוהבים את זה.
- 19
- 20 מר איציק:
- 21 כי יש פה ניגוד אינטרסים, בין אלה שגרים שרוצים שזה יהיה אזור מגורים,
- 22 לבין האוכלוסייה החרדית שבעצם זה אזור יותר אינטנסיבי מהלא חרדי,
- 23 נדמה שהם כבר מוכרים 2 פה מטר בין 15 ל 20 אלף דולר למטר מסחר
- 24 בקומות. מה שקורה שיש פלישה של גם משרדים וגם מסחר בתוך הדירות, ויש
- 25 בניינים שלמים שהפכו לבנייני משרדים אבל על ידי הסבה של השכרה, לא
- 26 במסגרת. אבל זה מאוד אינטנסיבי לאורך מלכי ישראל. היוזם מבקש פה
- 27 לבנות בניין משרדים בבניין פרופר, זאת אומרת רוצה להרוס את הבניין
- 28 הקיים, הוועדה המקומית אומרת שזה בניין שצריך לשמר אותו.
- 29
- 30 גבי דלית:
- 31 יש לי שאלה אליך, אנחנו דנו בתוכנית, ואמרו ככה, התוכנית המוצעת אינה
- 32 תואמת את הסביבה – מלל לא ברור. וחזרנו ושאלנו את החלטה הזאת.
- 33
- 34 מר אילון:
- 35 לא הבנת, אני אסביר?
- 36
- 37 מר איציק:
- 38 לא אני אגיד לך למה, פנו אלי שאני אעשה טאבה לארבעה מגרשים פה. כי
- 39 אתם דנתם לתוכנית אחת, והוא עוד התקשר אלי ואמר לי שאישרו לו את
- 40 התוכנית.
- 41
- 42 מר יוסי:
- 43 מי התקשר אליך?
- 44
- 45 מר איציק:
- 46 האדריכל, בלזם.
- 47
- 48 מר יוסי:
- 49 לא אישרו לו.

- מר אילון: 1
 אנחנו אמרנו שיש שתי אופציות, או שהאדריכל יעשה הכול. או שתהיה 2
 תוכנית שלד, תוכנית מנחה שהבינו של כול המבנה, שתעשה סדר עם השימור 3
 ועם וחזיתות ועם הפתחים והפרטים המחייבים. כמו שהיום זה איזה שהוא 4
 דבר אולי נרחב עם הרבה הרבה פתחים, אז גם בעתיד ומידה ומוסיפים. 5
 שתהיה תוכנית בינוי אחת לכל הבלוק, עכשיו אם זה יזמים שונים ובעלי 6
 קרקע שונים, אין מניעה להגיש טאבה לזה וטאבה לזה, או לארבעה כאלה, 7
 אבל כל עוד לאותה תוכנית בינוי ואתם פרטים מחייבים לשנות תוכניות. לא 8
 אכפת לנו מי הראשון שיביא, אנחנו אמרנו אנחנו רוצים שמישהו יביא לנו 9
 את הבלוק כולו, וממנו יגזרו התוכניות המפורטות. 10
 11
 גב' דלית: 12
 בוודאי, גם כל הזכויות והשימושים. 13
 14
 מר אילון: 15
 שתהיה תוכנית בינוי. 16
 17
 מר יוסי: 18
 זה לא יכול להיות, כי בוא אני אגיד לך למה. הוא למשל מדבר על לקחת את 19
 הבניין הזה ולעשות ממנו רב משרדים ומסחר נכון? כשהקודם שבא דיבר 20
 בעיקר על מגורים, זו הסיבה שהם לא יכולים להגיש יחד, כי כל אחד מגיע 21
 עם אינטרסים שונים. 22
 23
 מר איציק: 24
 אני אגיד לך חלק מהבעייתיות. פנו אלי שאני אתכנן חמישה, עד הפינה לא 25
 כולל הפינה. עד רחוב רלב"ח. אחד מהם לא הסכים, אמר שהוא לא מסכים 26
 להשתתף בתוכנית, אז הן אמרו שהן ישלמו את שכר הטרחה. יום אחד 27
 מתקשר האדריכל הזה ומסתבר שהוא הגיש בכלל באופן נפרד ולא סיפר להם. 28
 היזם שם הגיש תוכנית בלי לספר לארבעה האחרים וכל הזמן אמר להם, אני 29
 לא מעוניין. אז עכשיו התקשר בנוס ואמר שאישרו לו בתנאי שהוא יראה את 30
 החזיתות של האחרים. אז באתי אליהם ואמרתי להם צריך לעשות את זה, 31
 והם אמרו בסדר, אז אמרתי צריך לשלם. אז החבילה התפרקה. 32
 33
 מר יוסי: 34
 החבילה התפרקה מחוסר מידע. אילו היה את המידע הנכון, שהאדריכל 35
 בעמם הגיש להם תוכנית בנפרד בלעדייך. הרי בעצם מה ביקשו, שניקח 36
 מהקצה הזה עד רלב"ח ושיגיש את זה אדריכל אחד או מקסימום שניים, אבל 37
 שיהיה מתואמים ויתאמו את החזיתות ואת הנפח וכל מה שצריך.. 38
 39
 מר איציק: 40
 אני אגיד לך, בלזם חשב שהוא יביא את התוכניות שלי ואתם תאשרו את זה. 41
 42
 מר אילון: 43
 כמו שעשינו גם ביפו, גם ביפו לקחנו קטע, היו איזה שניים או שלושה 44
 אדריכלים אבל קיבלנו קומבינציה של כל התוכניות ביחד, של כל האדריכלים 45
 שהיו מעורבים בפרויקט. וכל פעם שעשינו תיאום בין פרויקט לפרויקט 46
 הבינו שיש התאמה גם בפתחים וגם בחזיתות. עכשיו מה שאנחנו אומרים זה 47
 אותו דבר, אותה החלטה שהחלטנו לגביו נעשה אותו דבר אצלך. או 48
 שתסדרו ביינכם או שהתוכנית תידחה. 49

- 1 גבי דלית :
 2 התוכנית נדחתה , מה זאת אומרת. ברגעים אלה היא נדחתה. זאת אותה
 3 החלטה .
 4
 5 מר יוסי :
 6 איציק , אתה מייצג את רוב החלקות להוציא אחת?
 7
 8 מר איציק :
 9 אני מייצג בוא נגיד ככה , יש פה חמש , אחד מייצג בלזם ושניים לא פנו בכלל.
 10 יש פה בעיה אדירה של חניה , אין פה פתרון לבלוק הזה לחנייה , אלא אם כל
 11 זה יהיה משרדים .
 12
 13 מר יוסי :
 14 אבל אי אפשר להוציא משם את המגורים, גרים שם אנשים . אז לקחת את
 15 האנשים שגרים שם להוסיף עליהם מסחר ולעשות ערבוב של מסחר וחניות
 16 ומשרדים ביחד באותו מקום , איך זה אפשרי? אני הסכמתי להחלטה הקודמת
 17 , אני אומר אבל היות שהוא מייצג את רוב החלקות , אז אני אומר בואו לא
 18 נדחה אותו אני אומר בואו נגיד לו תיקח את החלקה הקודמת שאנחנו דחינו
 19 אותה בשבוע שעבר , הוא לכל הפחות הוגן , הוא אומר למה לדחות אותו ברגע
 20 שאת דוחה אותו . אם אתה דוחה אותו זה להתחיל את הכול מחדש .
 21
 22 הרבה דוברים יחד
 23
 24 מר אילון :
 25 זו תוכנית שירדה מזמן .
 26
 27 גבי דלית :
 28 נכון , היא כל הזמן יורדת.
 29
 30 מר אילון :
 31 אני חושב שהפתרון שתהיה תוכנית בינוי רעיונית , אני חושב שאתה לא צריך
 32 להיכנס , אז אתה מייצג איזה שהם פתרונות.
 33
 34 מר איציק :
 35 אם אני מייצג ארבעה או חמישה , אז אני עושה תוכנית לכול כי הם ידרשו
 36 שאני אגיש תוכנית בשביל שהם יאשרו אותה.
 37
 38 מר אילון :
 39 אתה לא יכול להגיש את כולם יחד, אבל שתוכנית הבינוי תהיה אחידה. יש כל
 40 מיני רווחים , כל מיני חורים בשיניים פה , אז מה איתם. עכשיו זה אותם
 41 פרטים שאתה עושה לשניים או לשלושה.
 42
 43 גבי דלית :
 44 ברגע שתבוא עם משהו מובנה , אז זה קריטי פה לתת ראייה הכוללת . תודה
 45 רבה .
 46
 47 מר איציק :
 48 הייתה פה תוכנית אחת שהעירייה עשתה , הטאבה חלה במקום , היא טאבה
 49 שהעירייה עשתה .

- 1 מר אילון :
- 2 יש כאן איזה נושא אחד שלא אמרנו לך עליו , פיננו בינוי, וזה החלטה לדעת
- 3 די לגבי ההמשך .
- 4
- 5 גבי דלית :
- 6 יש כאן שימור , אם הוא יבוא צריך לבדוק את כל הנושא של החזית שלך .
- 7
- 8 מר אילון :
- 9 עכשיו, בוא נדבר על , השאלה אם נכון לעשות פה פיננו בינוי , כי זה בניין
- 10 מאוד ייחודי .
- 11
- 12 מר איציק :
- 13 לגבי שימור מה החליטה העירייה ?
- 14
- 15 מר אילון :
- 16 העירייה החליטה שהוא שימור .
- 17
- 18 מר איציק :
- 19 זה נעשה בלי תיאום עם הוועדה המקומית בכלל.
- 20
- 21 מר אילון :
- 22 אני חושב שזה שתי שאלות יסוד , לפני שאתה מתחיל לעבוד , האם אתה
- 23 משמר את הבניין ומוסיף עליו , או שתראה הבינוי הזה מאוד לא מתאים
- 24 לסביבה , עשיתם אותו מאוד מודרני , ובגאולה אני לא יודע אם זה נכון. לכן
- 25 אני אומר זה שני נושאים עקרוניים שאותם צריך לפתור. האם הולכים על
- 26 פיננו בינוי או הולכים על תוספת של שתיים שלוש קומות.
- 27
- 28 הרבה דוברים יחד.
- 29
- 30 גבי דלית :
- 31 ביי, תודה .
- 32
- 33 גבי דוריתה :
- 34 אני התחלתי לבדוק , התברר לי כל הסיפור , בשנת 59 היה כביש עקוף כל
- 35 האזור וגם עוד כביש שהיה אמור להגיע דרך גבעת שאול , כל זה הפך למתחם
- 36 לעוני עברי .
- 37
- 38 מר יוסי :
- 39 בית חינוך עברי?
- 40
- 41 גבי דוריתה :
- 42 עכשיו מהאזור הזה יש גישה לשם עד לאמצע , עכשיו כאן פה יש בניין , פה זה
- 43 הכול בנינים ישנים . אין לזה בכלל קשר לשום מקום אז התחלתי לראות איך
- 44 אפשר לעשות את זה . ואז התברר שהכול בוטל חוץ המקטע הזה כאן וכאן ,
- 45 זה לא בוטל. מלל לא ברור .
- 46
- 47 גב דלית :
- 48 הבעיה שלנו היא כזאת , צריך לבטל את ההפקעה, מה את רוצה לעשות, יש
- 49 לנו בעיה עם זה.

- 1 גב' דוריתה :
 2 גם התקדמנו עם זה כי כאשר ראינו שאנשים שגרים שמה , הם לא חשבו ,
 3 שהתחלנו לראות שאפשר אמרו בואו נקדם את זה וקודם כל נקבל את זה
 4 חזרה. את מבינה כי היו הפתעות לפי התוכנית , הם לא יזמים ולא קבלנים ,
 5 הם אותם בעלים כמו תמיד.
 6
 7 מר יוסי :
 8 השיטה אני מבין פה זה שבמקבלים זכויות לפי השטח של המגרש, לפי
 9 התוכנית של רכס. אני מניח שהסיבה שהם עושים איחוד זה לקבל יותר
 10 זכויות .
 11
 12 גב' דלית :
 13 אני רק אומרת , למה לא פונים אלי למה שהם רוצים ? למה הייתה לי כאן
 14 איזו שהיא תוכנית ואני יודעת למה התכוון המשורר .
 15
 16 מר יוסי :
 17 הם גם לא יודעים מה הם רוצים לשיר . השאלה כמה אנשים מגישים את
 18 התוכנית.
 19
 20 גב' דוריתה :
 21 זה שלוש נשים שההורים נפטרו לפני שנה .
 22
 23 מר יוסי :
 24 אז זה לא בעיה של כמה .
 25
 26 גב' דלית :
 27 אני אומרת למה אני אעשה איחוד וחלוקה . למה אני לא מקבלת עכשיו? זאת
 28 השאלה שלי.
 29
 30 גב' דוריתה :
 31 כי לא הגיעו , באמת זה לא היה . עכשיו כשמאחדים את הנכסים במחלקת
 32 הדרכים .
 33
 34 גב' אירנה :
 35 מה קורה אם נניח שברגע זה דלית אומרת שזה ניתן , תציעי איזה נספח דימוי
 36 .
 37
 38 גב' דוריתה :
 39 אני לא יכולה להציע נספח , אני צריכה להתחיל לעבוד ואז העירייה צריכה
 40 להיות עוד פעם חתומה כשותפה בעסק.
 41
 42 מר יוסי :
 43 למה?
 44
 45 גב' דוריתה :
 46 כי הם בעלי הנכסים, אם אתם מבטלים היום, אז העירייה מחזירה את השטח
 47 וכול זה יהיה בבעלות הבעלים המקוריים .
 48
 49 מר אילון :

הם שותפים בינתיים.	1
	2
מר יוסי :	3
העירייה והם שותפים כרגע.	4
	5
גב' אירנה :	6
אנחנו חתמנו על התוכנית ?	7
	8
גב' דורית :	9
בטח , העירייה חתמה מחלקת הדרכים חתמה.	10
	11
גב' אירנה :	12
לא אבל זה משהו אחר , אנחנו כמגישי התוכנית .	13
	14
גב' דורית :	15
אנחנו מגישים ביחד , בסיכום איתם וכול המטרה זה לצד הזה.	16
	17
מר אילון :	18
זה גירושים , מה שיש פה זה גירושים.	19
	20
גב' דלית :	21
רק שפה אני לא יודעת מה יהיה עם הילדים , אתה יודע. אותנו צריך לעניין	22
הילדים ופחות הנישואים והגירושים שלהם.	23
	24
מר אילון :	25
מה כבר יכול להיות , אבל זה עניין מורכב.	26
	27
מר יוסי :	28
כי בכל רעיון שהיא תרצה היום לעסוק , היא תצטרך את העירייה כשותפה	29
וברגע שהעירייה כשותפה אני לא צריך להגיד לך מה זה העירייה כשהם	30
שותפים שלך . הם שותפים בעל כורחם.	31
	32
מר אילון :	33
אבל אם זה יהיה מגורים או זה יהיה מסחר , תהיה להם גישה .	34
	35
מר יוסי :	36
לא יכול להיות שם מסחר . אין שם מסחר.	37
	38
גב' דלית :	39
תודה רבה.	40
	41
מר יריב :	42
אני רוצה להגיד שבזימון ששלחתם לנו היה כתוב תוספת של 23 יחידות דיור ,	43
והתוספת היא 16 . לנו בתקנון שרשמנו בקשה לתוספת בניין של 10 קומות	44
פלוס קומה תכנית וזה בעצם 9 פלוס קומה טכנית. הפרויקט הוא על מגרש	45
בבניין קיים ברחוב שטראוס. הבניין הקיים הוא בניין של 4 קומות וקומת	46
מרתף חלקית.	47
	48
מר אילון :	49

יש לך תמונות של הבניין הקיים?

1

2

מר יריב:

3

לא. לא הבאתי, פה בעצם בחזיתות אם אתם רואים, זה הבניין הקיים פלוס חלק מהקומה הרביעית. אנחנו כבר הגשנו עליו טאבה מקומית, וקיבלנו שתי קומות נוספות פלוס עליה טכנית לגג, יציאה טכנית, פה אנחנו מבקשים כמה חדרים בקומה השישית אז ביקשנו תוספת. עכשיו זה כבר אושר ברמה של טאבה. התיאום חזיתות תיאור לוועדה המקומית. הבניין הקיים הוא אומנם במתחם, הוא לא בניין לשימור, עם מאפיינים... הוא לא ממש יפה, וחלוקת הדירות שם היא מאוד מאוד בעייתית והפתחים שמה שהיו מרפסות הם מאוד קטנים.

11

12

מר יוסי:

13

יותר מזה היזם בזמנו רצה להוריד את הבניין, התקבלה המלצה של מהנדס העיר להשאיר אותו ובגלל זה אישרו לו את התוספת ואמרו לו שיפצו אותו.

14

15

16

גבי דלית:

17

מה השטח של המגרש שיש לנו לבניין החדש?

18

19

מר יריב:

20

המגרש כולו הוא 1340 מטר הבניין הקיומי תופס קרוב למחצית מהמגרש, ואנחנו את הבניין אנחנו עושים יותר קומפקטי אפשר לראות את זה פה בצורה מאוד בולטת, שהבניין יש בו 4 דירות בקומה. דירות צפופות אם כי לא קטנות. שטח הקומה הוא 300 מטר.

21

22

23

24

25

גבי ציפי:

26

הצפיפות הכוללת במגרש עם כל היחידות שיש בו 39 יחידות, זה 29 יחידות לדיר.

27

28

29

מר יריב:

30

אז אני רק אסכם, השלב הראשון, קיבלנו תוספת של שתי קומות עד קומה טכנית לבניין הקדמי. ועכשיו אנחנו מבקשים להקים את הבניין האחורי כשהבקשה שלנו היא ל 10 קומות שמהם 8 קומות מגורים האחרונה גם דופלקס וקומה טכנית מתחת לזה קומת הכניסה שזה מחסנים ולובי כניסה ועוד מתחת זה עוד קומה שדרכה נכנסים לחניון, שמתחבר לשטח מסחרי של הבניין הקדמי שאותו כבר אישרנו במקומית. ועוד מתחת לזה שלושה מפלסי חנייה. אנחנו מדברים על 16 מקומות חניה.

31

32

33

34

35

36

37

38

גבי דלית:

39

ומעלית חניה, איפה נכנסים כל שתי מכוניות להיכנס.

40

41

מר יריב:

42

יש לנו יועץ תנועה, אני לא יועץ תנועה אבל הייתה דרישה גם של מחלקת התנועה, יש שתי מוקמות המתנה. ובעצם מבחינת המעלית אין מצב של סיבוב, זאת אומרת נכנסים למעלית ויציאה לחניות היא ישר, כניסה ישרה למעלית ויציאה ישירה לחניות. אין פה תמרון כמעט בכלל.

43

44

45

46

47

מר יוסי:

48

- 1 כניסה ויציאה זה מאותו צד , זאת אומרת רכב שרוצה לצאת מהחניון יוצא
2 מצד ,
3
4 מר יריב :
5 אבל בעניין של מה שאמרת .
6
7 מר יוסי :
8 הבנתי , חשבתי שזה שתי מעליות, מעלית כניסה ומעלית יציאה. ולא ניתן
9 לעשות שמה מעלית כניסה ומעלית יציאה?
10
11 מר יריב :
12 לא, אין פה מקום. עכשיו אני לא יודע אם הוועדה מתייחסת לזה אבל רחוב
13 שטראוס הולך להפוך לרחוב לתחבורה ציבורית בלבד. כך שכל הנושא של
14 כניסת רכבים פרטיים , לא ברור אני לא יודע מה התוכניות.
15
16 מר אילון :
17 יש תקן מתוקן.
18
19 גב' דלית :
20 תראה יש לנו כאן בעיה עם העומס שאנחנו מעמיסים על המגרש הזה, אנחנו
21 מחכים שכמות יחידות הדיור בצפיפות גבוהה מידו.
22
23 מר יריב :
24 התוכנית הזאת הוגשה למקומית ואליכם ונעשו תיקונים על פי ההמלצה של
25 הוועדה המקומית . והקטנו גם מבחינת כמות הדירות , הקטנו שתי דירות
26 בקומה, הנושא של כזה בניין היום בעצם האחורי אין בו בעיה של קו בניין ,
27 אנחנו נסוגונו לשלושה מטר בכל קו הבניין למעט הבניין האחורי שיש בו רק
28 את המדגרות בלי חלונות, ושוב מבחינת הצפיפות , זה נכון שאנחנו מצופפים ,
29 האזור הזה מאוד צפוף זה מרכז החרדי , אנחנו מציעים פה דירות שהם לא
30 צפופות, יחסית מרווח, לארבעה או ארבעה וחצי חדרים . שתי דירות בקומה,
31 בהצעה הקודמת היו שם שלוש אם לא אפילו ארבע דירות בקומה, אנחנו גם
32 הולכים ונסוגים , הקו בניין של שלושה מטר נשמר עד קומה 6 משם אנחנו
33 הולכים ונסוגים בכל קומה עוד ועוד , גם בחזיתות הקדמיות והאחוריות,
34 אפשר לראות את הבניין והסביבה , פרויקטים חדשים שהם מאוד גבוהים.
35
36 מר יוסי :
37 מי הבעלים?
38
39 מר יריב :
40 יזם מקנדה . פתרון החניה היה קיים , התיקון מתייחס לוועדה הקודמת.
41
42 גב' דלית :
43 איך אתם מתייחסים שהכניסה לחנייה מחוץ לקו.
44
45 מר יוסי :
46 יכול להיות שהוא הביא הסכמה, יש הסכמה מה הבעיה .
47
48 גב' אירנה :

- 1 הפרויקט ככה בוא נגיד שזה לא שיא הפאר של הדבר, אבל נגיד את הדברים
2 ויריב יודע את זה. הפרויקט מיקום אלף אלף מכיוון הזה הצפוני, יכול היות
3 שאפשר לבקש טיפה, אבל שם חייבים לבנות. יש מקום טוב לבנות, היום שם
4 יש קווי 0 והצפיפות מאוד גבוהה, בוא נגיד ככה שיש על מה לדבר להוריד
5 כמה יחידות דיור, אבל משהו צריך לקרות בשטח הזה. אנחנו המלצנו על
6 משהו, והוועדה המקומית המליצה על משהו אחר, אני חושבת שאנחנו המלצנו
7 על דברים לא רעים בכלל. אני חושבת שלא צריך להשאיר את השטח הזה פנוי
8 לכל דבר. אפשר לבנות מגורים נכון זה מרכז העיר זה מרכז צפונית, חרדי, שם
9 קורים הרבה מאוד דברים.
10
- 11 מר יוסי:
12 תראי גובה מתאים לאזור, ציפוף מתאים לאכלוסיה שאמורה לקנות שם, זה
13 מתאים, מה לעשות הם חיים ככה וגרים ככה.
14
- 15 מר אילון:
16 אני מציע שנתמקד בשאלות.
17
- 18 מר יריב:
19 רק אם אפשר בנושא של הבניין הקדמי, אז השתדלנו לשמור על מה שיותר
20 מרחק ולכן גם ההעמדה של הבניין בצורה הזאת, בשביל לפתור את הסוגיה
21 הזאת אז יצרנו חיבור בין שתי הבניינים שהוא חיבור של מרפסות עם חזית,
22 זאת החזית הזאת ובעצם ליצור מעין מתחם סגור, כעין בניין אחד שעובד
23 בנפרד אבל לתת איזה שהוא פתרון שעל מגרש אחד יש שתי בניינים.
24
- 25 גב' ציפי:
26 חצר שנוצרת כאן הדבר הזה חתך של 6 קומות מצד אחד ו10 קומות מצד שני
27, לא יכלו לגדול שם.
28
- 29 מר יוסי:
30 ציפי אפשר להביא היום גם עצים מוכנים.
31
- 32 מר יריב:
33 היום המגרש שיש שם למורות שיש רק שלוש קומות וחצי, זה מגרש מאוד
34 גדול מאחורה, מה גם שאני חושב שהאוכלוסייה שמיועדת היא מעט יותר
35 חזקה, כמו שהיזם מאמין שהוא יצליח לשווק את זה, זה כן יכול להביא
36 תועלת למגרש.
37
- 38 גב' דלית:
39 תודה.
40
- 41
42 גב' דלית:
43 אתה היזם של התוכנית?
44
- 45 מר עבד:
46 קיבלנו אתר בנייה, לפי המצב הקיים 75%, בנינו את הבית, הבית קיים,
47 ואנחנו נדרשנו לעשות תוספת ל 120.
48
49

- 1 גבי דלית :
 2 135% , כן? בניתם כבר .
 3
 4 מר עבד :
 5 הכול ממוקם .
 6
 7 הרבה דוברים יחד
 8
 9 גבי ציפי :
 10 ומה אושר פה , על כמה אחוזים מדברים?
 11
 12 מר עבד :
 13 75% , אנחנו לא יודעים מה החוק אומר כאן , לא רשום באף מקום , בוועדה
 14 המחוזית ובוועדה המקומית מתי אני יכול . לא רשום , אם יש חוק שאנחנו
 15 יכולים לעבוד , אנחנו מוכנים . וגם ידענו לפי הנוהל של העירייה אם יש לך
 16 היתר של 75% ובנית , אתה יכול לבקש תוספת , לפי הנוהל של העירייה , אז
 17 קיבלנו 75% בנינו מה שמותר לנו ועכשיו אנחנו מבקשים תוספת .
 18
 19 גבי דלית :
 20 יש לכם עוד שאלות .
 21
 22 גב 'אירנה :
 23 אני שואלת שאם נניח אתה היום בא ומבקש ואומר , תראו , בכל זאת יש
 24 מגמה להגדלת אחוזי בנייה , השאלה אם אתה הייתה לקחת את המקבץ הזה
 25 ולתכנן אותו עם החשב לצורכי ציבור , עם מסה יותר גדולה ולהעלות את
 26 אחוזי הבנייה . אני מבקשת להגיע עם 200% . מה שאני אומרת זה אולי לקחת
 27 חלק המתחם הזה ובדוק אם יש אפשרות אם אפשר לתת חלק מהשטחים
 28 לצורכי ציבור וגם לתת תוספת אחוזי בנייה .
 29
 30 הרבה דוברים יחד .
 31
 32 גבי דלית :
 33 אז זה אומר שזה תוכנית חדשה .
 34
 35 מר אילון :
 36 השטח פה זה 20 דונם , אני אגיד עוד דבר , יכול להיות שצריך לעשות תוכנית
 37 אפילו תוכנית של בינוי שמגדירה פחות או יותר מה הולך להיות פה , הבעיה
 38 שלכם בעיקר שאין כאן גינה אפילו , גינה ציבורית כדי שהילדים יוכלו לשחק
 39 או משהו . אני לא מתכנן עכשיו , צריך לשבת עם אנשי המקצוע של העירייה ,
 40 על פי תוכנית רעיונית מה הולך להיות פה , מה שאתה אומר אני לא מגיש
 41 לכול אני מגיש לשניים או שלושה שכנים , אבל לי יש ראייה מה הולך להיות
 42 פה , ככה אנחנו עושים כמעט בכול העיר כשאנחנו רוצים לתת עוד זכויות .
 43
 44 מר עבד :
 45 הבעיה שלנו בבית חנינה במיוחד , רוב התושבים לא רוצים .
 46
 47 מר אילון :
 48 אז זו לא תהיה תוכנית מחייבת , זו תהיה תוכנית מנחה .
 49

מר עבד :	1
אני רוצה להגיד משהו, במקומות האלה אנחנו כאדריכלים או שאנחנו גנבים	2
או שאנחנו שקרנים . אנחנו לא יודעים מה להגיד לקליינטים, זה כאילו גנבנו	3
להם את הכסף.	4
	5
מר יוסי :	6
אתה יכול להחזיר את הכסף.	7
	8
מר עבד :	9
זה לא רק אני, זה המון תוכניות שפותחים תיק בעירייה ובסוף זה מגיע	10
לוועדה המחוזית, אני לא יודע אם יש כסף טוב בין הוועדה לעירייה או לא,	11
כל אחד עובד לעצמו. כשפתחתי היה 3 שנים ולא חמש שנים.	12
	13
גב' דלית :	14
אנחנו יכולים לדבר בשם הוועדה המחוזית שהיום תוכנית שהיא מגיעה	15
וסותרת על פניו את המדיניות, בין השאר של חמש שנים, אנחנו ישר דוחים	16
אותה, היא אפילו לא עומדת על תנאי סף. כמה זמן אתה יכול לדעת אם יש	17
לך אפשרות להגדיל את הקו הכחול או לא.	18
	19
מר עבד :	20
אני יכול עכשיו לשאול את הקליינטים, מי שרוצה, הפרויקט הזה חשוב לי.	21
	22
גב' דלית :	23
טווח של חודש וחצי חודשיים יכול להיות?	24
	25
מר עבד :	26
כן.	27
	28
גב' דלית :	29
אם נחליט שאנחנו נקבל משהו מתוקן משהו בתוך 45 או 60 יום, ואם לא אז	30
ההחלטה פשוט תידחה. תודה.	31
	32
	33
	34
<u>הישיבה נעולה</u>	35