

#1 - הקלות שבס שהקבלן ביקש מקטינים את גודל הדירות בפרויקט

הקלות שבס מאפשרות ליזמים לבקש תוספת זכויות בנייה **מעבר** לקבוע בתוכנית הבנייה המאושרת, במסגרת הליך הוצאת ההיתר בוועדת התכנון של הרשות המקומית שבתחומה הם פועלים. התוספת יכולה להיות עד 20% ממספר הדירות המאושר בפרויקט.

על אף שיכל הקבלן להגיש הקלה של עד 20% - ממוצע ההקלות שביקש בפרויקט שלנו עומד על כ-11%.



הגרלה	מגרש	כמות יח"ד לפני הקלה	כמות יח"ד לאחר הקלה	צפיפות יח"ד לדונם - מקור	צפיפות יח"ד לדונם - לאחר הקלה
1104	800	123	133	20.2	21.8
1103	801	287	330	22.6	26.0
	802				
1102	803	224	250	21.6	24.1
	804				
1101	805	316	352	24.4	27.1
	806				
1100	807	233	253	22.2	24.2
	812				



#2 - מרפסות סוכה עם תקרה פריקה מקטינות את הנכס וזה בא על חשבון גודל החדר. בנוסף יציאה לסוכה מחדר הורים היא לא פרקטית

מרפסות הסוכה באות כתוספת למרפסת שמש שתהיה בכל דירה. מרפסת הסוכה היא לא חלק מהתב"ע אלא כתוספת מעל התב"ע וכצ"פ לדיירים בעקבות לחץ של עיריית בני ברק להתאמה לצרכי משפחה חרדית.

מרפסת הסוכה לא מקטינה את גודל החדר אלא באה כתוספת ובמידה ותתבטלנה מרפסות הסוכה - לא יגדלו הדירות במקום השטח שמתבטל וכך נצא נפסדים.

לאחר הפגישה של חברי הנציגות עם היזם מר עודד שריקי ולאחר הגעה לדיאלוג חיובי, הבטיח הקבלן כי נושא הכניסה למרפסות הסוכה תהיה ככל האפשר מחדרי הילדים. זאת על ידי שינוי המיקום או בהחלפת חדר ההורים בחדר הילדים.



#3 - במקום להוסיף דירות בכל קומה במסגרת ההקלות - לבקש מעיריית בני ברק להוסיף עוד קומה או שניים לכל בניין

נושא מגבלת הקומות בבני ברק הינו נושא עקרוני. נקבע במועצת העיר כי מספר הקומות המירבי יעמוד בבנייני מגורים על – קרקע, 6 קומות ועוד גג. דבר זה הינו כלל ברזל בעיר. בשיחה עם מתי קרייזמן, נמסר לנו כי גם בפרויקטים בהם המצוקה היא גדולה יותר (כדוגמת פינוי בינוי) נשמר כלל זה.

6.1.1	גובה בניה
א	גובה הבניה המרבי לבנייני מגורים חדשים ו/או בנייני מגורים קיימים, בכל אזורי הייעוד יהיה עד 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים, פרט לבנייני מגורים באזור ייעוד מגורים א' 1, הכל בהתאם לנספח עיצוב עירוני. קומת גלריה וקומה מפולשת יחשבו כקומות לכל דבר. מספר הקומות יחושב ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

*מתוך תכנית המתאר העירונית שאושרה ב-2018



#4 – ביטול גני הילדים מתחת לבניינים

בתכנית (תמ"ל 1045) שאושרה על ידי המדינה – תוכננו גני ילדים תוך עירוב עם שימושי המגורים. שטחים אלו באים לתת מענה ליחידות הדיור ולתושבים עצמם. שטחים אלו נבנים ברמת מעטפת על ידי היזם, לאחר מכן נמסרים לידי העירייה. היזם מחויב לבנות את השטחים האלו, וביטול נושא זה אינו בסמכות היזם. כפי שנאמר לנו על ידי מר מתי קיזרמן, המתכננים התחשבו בדיירי הבניינים ותכננו את המבנים כך שהכניסות לגנים לא תהיינה מהכניסה הראשית לבניין והם יעשו את כל ההכנות התכנוניות על מנת ששטחים אלו לא יהוו מפגע ולא יפריעו לדיירים (שבילי גישה שונים, פירי תשתיות ומיזוג אוויר נפרדים וכד').



#5 – הערות כלליות על התכנון

לאחר שנוצר הקשר עם המתכנן ועם היזם, הם הסכימו להיות איתנו בקשר על נושאים שהיינו רוצים לבדוק בתכנון.

חשוב לציין, שעד כה נתנו לנו מענה, הסברים ואפילו אפשרויות לשינוי תכנון פנימי לאור בקשתנו. אנו מרגישים כי בהדברות ניתן יהיה להציף נושאים ולקבל מהיזם התייחסות לשאלותינו – יותר משהיינו מקבלים ללא הדברות.

בשיחה עם המתכנן, נאמר לנו כי יש מספר שדרוגים אשר היזם אינו מחויב להם מבחינת מחיר למשתכן ונעשים מאחר והיזם חפץ בפרויקט מוצלח גם מבחינתו.

- מרפסות – ממוצע 12 מ"ר לדירה (אינו מחויב לכך על פי מחיר למשתכן)
- ריצוף המחסן בריצוף דומה לדירה
- מחסנים בקומות המגורים, אשר שווים הינו גבוה מאשר מחסנים במרתף

