

מדינת ישראל

ועדה מחוזית ירושלים

ועדת משנה נקודתית

מספר: 2023023

תאריך הישיבה: יום ראשון, י"ב טבת, תשפ"ד 24/12/2023

אולם הישיבות של הועדה המחוזית, רחוב שלומציון המלכה, 1 ירושלים.

מקליט: מ. ברק

מתמלל: י. בויגל

- "מסמך זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה שלא גורם כלשהו במשרד האוצר".
- "עובדי משרד האוצר אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".
- משרד האוצר וחברת התמלול עושים ככל יכולתם 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.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

שמות משתתפים

גידי בן עמי
עלא האמר
נטע גולדשטיין
ברכה בלחדב
יעקב הלפרין
משה שפירא
דן קינן
אלון סיגל
מורן אוחנה
שירה עמר

מר גידי בן עמי :

טוב, אנחנו בוועדת משנה נקודתית מספר 2023023. חברי הוועדה יושב איתנו סימון בוגפולסקי נכון?

מר סימון :

נכון.

דובר :

אמרת שם יפה.

תכנית – 101-1263177

מר גידי בן עמי :

והרב יעקב הלפרין ואני גידי בן עמי מלשכת התכנון. יש לנו כמה תכניות שיורדות מסדר היום. תכנית מספר אחד לסדר היום. שש, שלוש, ארבע, סליחה ארבע על סדר היום, שש לסדר היום שמונה ותשע לסדר היום, אלו ירדו בחלק שלי שזה סעיפים אחד עד תשע. אנחנו אבל במקום, כבר התכנסו חברי הוועדה ויש לנו תכנית שכן מוכנה, תכנית שעלא מטפל בה. אז אנחנו נחליף תכנית לסדר היום, תכנית שהוועדה המקומית כבר דנה בה, שזה תכנית מספר 101-1263177. אז עלא אתה רוצה להציג לנו את הרקע?

מר עלא האמר :

כן. התכנית עוסקת בשטח של דונם 400 בשכונת שועפאט, וייעוד הקרקע הוא אזור מגורים אחד מיוחד בעצם התכנית הזאת, זה שטח ריק מבינוי. התכנית בעצם מבקשת לשנות בהתאם למדיניות לאזור מגורים ג הפרשת 20% מהתכנית לשצ"פ מוצע כאן שני בניינים בגובה של שמונה קומות, סה"כ 22 יח"ד.

מר גידי בן עמי :

הוועדה המקומית דנה בתכנית?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר עלא האמר :
כן, דנה, דנה ב-29 לנובמבר.

מר גידי בן עמי :
או-קיי, נטע את רוצה להציג לנו את ההמלצה של הוועדה המקומית?

דובר :
היא במיוט.

גב' נטע גולדשטיין :

אני בהחלט. החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, את התכנית בתנאים הבאים. תנאי להיתר יהיה הגשה לתכנית הפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים שתנאי לטופס ארבע יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעה המחייבת בתיאום עם אגף שפ"ע או הנטיעות. ממערב לתכנית מאושר מעבר ציבורי להולכי רגל ברוחב של כארבע מטר, בתכנית של 3456/א. לא ברור, הנה, אנחנו רואים את ההתחלה של המעבר הציבורי. לא ברור אם חלק מהמעבר בתחום התכנית המוצעת במידה וחלק מהמעבר נכלל בחלק המערבי של התכנית יש לשנות את ייעוד הקרקע בתחומו לשביל ולא לשצ"פ על מנת לא לקטוע את המשכיות השביל המאושר. במסגרת התכנית מסומנים בנספח הבינוי גדרות ואלמנטים להריסה, מחוץ לגבול התכנית בתחום הדרך המאושרת מצפון לשטח התכנית יש להתנות תחילת עבודות והגשה בפועל של הגדרות. יש להוסיף התניה זו בהוראות התכנית בסעיף 7.2 שלבי ביצוע. כמו כן מסומנים במסגרת התכנית 13 עצים לעקירה, כמחצית מהעצים הם כמו בשצ"פ המוצע והם מחוץ לקווי הבניין יש לבחון אפשרות לשמור על חלק מהעצים ובהחלט לדאוג לשתילה של עצים נוספים בתחום השצ"פ המוצעת. יש לקבל חוות דעת של אגף שפ"ע גננות לעניין העצים. אני אציין בנוסף חניית תוצע בתת הקרקע במלואה, לא תותר חניה מעל פני הקרקע תיקבע על כך סטייה ניכרת. חניה תוצע על פי התקן לעת הוצאת היתר הבניה. יש להימנע, סעיפים שאנחנו חשוב לי להדגיש אותם. יש להימנע מתכנון של קירות תמך וגובה הקירות כלפי מגרשים אצל המגורים המיועדים למגורים לא יעלה על מטר 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מטר רבוע ויש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן, חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא על מנת לשפר קישוריות, הליכתיות וחזית פעילה, תודה.

מר גידי בן עמי :
תודה נטע, אנחנו שנייה נשתף את התצ"א עלא היה רוצה לשאול אותך משהו בהקשר של התצ"א רגע. הנה, תצלום אוויר, מה?

מר עלא האמר :
ייעודי קרקע גם.

מר גידי בן עמי :
זה? ייעודי קרקע אתה,

מר עלא האמר :
לא, בשקיפות, תעשה שקיפות רק לפחות..

מר גידי בן עמי :
ייעודי קרקע, כן. כן עלא.

מר עלא האמר :
כן. נטע, כאילו בצד המערבי דיברת שכאילו יש חלק משביל שהוא כאילו יכול להיות שהוא בתוך התכנית אבל לפי המצב המוצע והמאושר השביל הזה הוא מחוץ לגבול התכנית. אני שואל אותכם, כאילו הם, הם יש כוונה שהוועדה המקומית תצטרף היום כי היא מגישה את התכנית. על מנת להסדיר את כל החלק המערבי. את רואה, כאילו יש גם כן שביל שהוא בעצם הוא בתוואי לא נכון. לא, לא, עוד, תקטין טיפה, תוריד את... כאילו בהמשך אחרי הקלדיסק שמה יש שמה בעצם,

מר גידי בן עמי :

פה?

מר עלא האמר :

כן. כל הקלדיסק תוזיז רק את,

מר גידי בן עמי :

...

מר עלא האמר :

לא, לא, בסדר, תוזיז רק, לפחות שנראה. כן, את רואה נטע כאן, כל, כל ההמשכיות אחרי הקלדיסק התוואי של השביל הוא לא במיקום הנכון וגם יש שמה דרך בעצם שמשמשת היום כדרך. האם יש, כאילו יש, יש כוונה שאתם תצרפו, זאת ההזדמנות, יש לך מגיש היום להסדיר את כל הקטע של הדרך הזאתי להסדיר אותה או להסדיר את השביל שמה בעצם שיהיה שביל עם זיקת הנאה עד לכביש, עד כביש 21 כי יש, יש כמה מטרים אולי 50 מטר אם לא יותר אולי פלוס מינוס.

מר גידי בן עמי :

רגע בעצם אם אני מבין נכון את השאלה שלך. אתה אומר יש פה ייעוד דרך שבפועל נכנסת לתוך מגרש של מישוהו אחר, אנחנו בתכנית שלנו לא יכולים להציע את הביטוי,

מר עלא האמר :

כן, פה זה חלק ואני גם כן אדבר על זה. אתה רואה שביל שהוא בעצם הוא לא במיקום הנכון וגם על דרך הטיילת זה דרך, כל זה דרך בעצם שמגיע עד כביש 21. עכשיו אין חיבור אבל לפחות יש הזדמנות היום שהעירייה תסתובב תסדיר את כל החלק הזה אלא אם כן הם מעוניינים אז אני לא יודע כאילו הם יכולים,

מר גידי בן עמי :

רגע, איך אנחנו, הנה 109. זה בעצם מה שעלא אומר חבריה, כל, כל העניין הזה.

מר עלא האמר :

הקלדיסק גם בהמשך רואים כשביל פה בכלל לא במיקום הנכון והיום כל החלק הזה הוא דרך, רואים שזה דרך בעצם.

מר גידי בן עמי :

לדייק כאילו. ועכשיו אנחנו לא יכולים לעשות את זה עם, עם מגיש של תכנית כי זה לא הקרקע שלו אלא אם אתם מצטרפים, כן.

גב' נטע גולדשטיין :

אני מסכימה שזו הזדמנות אני צריכה לבדוק את זה עם הממונים עליי אז אני ברשותכם רושמת כאיזושהי הערה, עמי כרגע בפגישה אז הוא לא יכול לסייע לי לגבי מה כוונתנו כאן. אבל אני בהחלטה מסכימה שיש כאן הזדמנות לשפר מצב קיים סטטוטורית ולהסדיר אותו.

מר גידי בן עמי :

או-קיי.

גב' נטע גולדשטיין :

אז בואו נחזור לזה, אני, אני אחזור אליך עם תשובה בהמשך בסדר?

מר גידי בן עמי :

בסדר גמור. טוב, אנחנו ניכנס לדיון פנימי בתכנית הזאת. נטע אני שם אותך לרגע בחדר המתנה בסדר, רק לתכנית ואז נמשיך עם התכניות של ברכה. אתה יכול לעצור אותנו רגע ברק.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

תוכנית - 101-1121078 דיון בהפקדת תכנית. תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומות ברחוב מוסיוף 1

מר גידי בן עמי :

ברק, נטע אנחנו בדיון הפנימי החלטנו לא לקבל החלטה עדיין בתכנית עד שתתני לי תשובה בסדר, זה בכלל ישנה לנו את ההחלטה. בסדר, עכשיו ממשיכים לסעיף 2 לסדר היום תכנית 101 – 1121078. תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומות ברחוב מוסיוף 1 נכון?

מר ברכה בלחדב :

יוא, יש בעיה עם התכנית הזאתי הם שלחו מייל הבוקר שהם לא יודעת מה, היו בחופש. הם רוצים להוריד מסדר היום גם הפרשה ציבורית ...

מר גידי בן עמי :

של מי, שהוועדה המקומית ביקשה? מה זה לא,

מר ברכה בלחדב :

היא ביקשה 200 מטר.

מר גידי בן עמי :

נו, זה מצורף?

מר ברכה בלחדב :

כן, על תוספת שני קומות. לא יודעת אני שואלת אנחנו בפנינו בינוי,

מר גידי בן עמי :

רגע, את רוצה לא לדון בזה בכלל או שאת,

מר ברכה בלחדב :

זהו, אני חשבתי כן לדון ולרשום שההפרשה תהיה בתיאום.

מר גידי בן עמי :

על מה אתם מדברים על מה?

מר עלא האמר :

סעיף 2.

מר גידי בן עמי :

סעיף 2 בסדר היום. הבוקר פנה עורך התכנית ואמר תקשיבו יש פה, הוועדה המקומית המליצה על הפרשה ציבורית בהיקף מאוד מאוד גדול רוצים לבחון את זה, מבקשים שתורידו מסדר היום. אנחנו..

מר ברכה בלחדב :

מה?

מר גידי בן עמי :

הם צריכים לבחון את זה מול הוועדה המקומית?

מר ברכה בלחדב :

הם רוצים לבוא, כן, הם רוצים ללכת לדבר איתם כאילו בתור מה הם רשומים.

מר גידי בן עמי :

מה הם צריכים, מתי התקבלה ההחלטה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר ברכה בלחדב :

ב-13.

מר גידי בן עמי :

אח ב-13.

מר יעקב הלפרין :

מה וכמה הם קיבלו שמה?

מר ברכה בלחדב :

הם מוסיפים ב.. זה במוסיוף, זה בבוכרים מוסיפים שם שתי קומות על פי מע"ר צפון.

מר גידי בן עמי :

טוב, בוא, בוא נדון בתכנית ואז נחליט ביחד אם אנחנו דנים,

מר יעקב הלפרין :

אני לא הבנתי כלום.

מר גידי בן עמי :

רגע, אז ברק בוא תעשה,

מר יעקב הלפרין :

אנחנו עכשיו במה, בסעיף 2 במוסיוף?

מר גידי בן עמי :

אז ככה אנחנו, תכנית מספר 2 לסדר היום תכנית 101-1121078. ברכה בבקשה תציגי את הרקע.

מר ברכה בלחדב :

התכנית עוסקת במתחם ששטחו 1,187 מטר רבוע עם מקו הרחוב מוסיוף משכונת 1 הבוכרים. בתחום התכנית קיים מבנה בין שלוש קומות שחלקו מיועד לשימור, במצב התכנוני המאושר חלה תכנית 3276 עומדת במתחם מגורים מיוחד עם הוראות לשימוש. בהתאם למדיניות התכנון החלה באזור ניתן לקדם במתחם תכניות המציעות בינוי עד חמש קומות, התכנית מציעה תוספת שתי קומות ויחיד הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ב-13.12.2023 המליצה על הפקדתה בתנאים.

מר גידי בן עמי :

נטע, הנה התכנית. את רוצה להציג לנו את עמדת הוועדה המקומית?

גב' נטע גולדשטיין :

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים. התכנית מציעה בינוי של חמש קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת המרתף אשר חורגת מסביבתה, לכן יש לעמוד בבינוי המותאם למדיניות מע"ר צפון על חמש קומות וגג רעפים ללא, ללא ההגבהה. לגבי קווי בניין אנחנו רואים חריגות ופה חשובה לי הבהרה, של המרפסות שהן לצורך נגישות, אני אעשה רגע אנוטייט ברשותכם, לא, לא, תחזרו רגע, זום-אאוט, שנראה כבר נגיע גם לזה, דקה. תחזרו לקומת, קומה שנייה, שלישית.

מר גידי בן עמי :

זה טוב?

גב' נטע גולדשטיין :

אני מדבר על המרפסות. לא, לא, רגע. מבט על בבקשה. תעלה למעלה, למעלה, הנה, כאן זה טוב, בוא נעצור ... אני מדבר על המרפסות האלו שהם למעשה מרפסות לצורך נגישות למעליות ואני מדבר על הבינוי הזה. אז

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

לגבי הבינוי הזה הוועדה המקומית דורשת בליטה של עד שלוש מטר כלפי פנים החצר, לא לעבור את השלוש מטר. גם כאן לא לעבור את השלוש מטר ולגבי המרפסות לא לעבור את המטר וחצי. או-קיי, זה הערה לגבי קווי בניין על מנת כמה שיותר לשמור על החצר ההיסטורית המאוד מאוד משמעותית. חשוב לציין שאכן מדובר במבנה בעל ערכים רבים לשימור. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת שימור כתנאי להפקדת התכנית בהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים היסטוריים שידרשו לשימור. בנוסף לשימור המלא של החזיתות. אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורית יקבעו במחלקת שימור ולאחר מכן, בחינת תיק התיעוד מאושר. לגבי החניה, החניה המוצעת במרכז החצר ההיסטורית אינה ראויה לא מבחינה אדריכלית ושימורית, היא לא מכבדת את מורשת הבניה של המקום ולא מציעה איזשהי איכות חיים במתחם המוצע לפיתוח, יש לקבוע פטור חניה מלא מטעמי שימור והצורך לשמור על החצר השכונתית ההיסטורית על כלל מרכביה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לגבי קומת מרתף, מוצעת חפירת קומת מרתף חדשה צפונית מתחת ליסודות מבנים היסטוריים קיימים יש להציג תכנית מבנים קיימים ובה פירוט קומות, תמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. למעשה אין לנו שום מידע היות ואין תיק תיעוד על המתחם הזה, יש להגיש חוות דעת מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לעיצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטות הבניה המקוריות שלהם. חוות דעת הנדסית תוגש ע"י כמובן מהנדס שימור המוכר ע"י מחלקת שימור. לגבי מרפסות הפונות לרחובות יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות כך שיהיו במופע אחיד ומותאם למרקם ההיסטורי. כל זה כמובן שוב בתיאום עם מחלקת שימור. יש לסמן סגירת מרפסות שלא תואמות היתר להריסה. לגבי צמחיה בוגרת בתב"ע התקפה 3276 א סומן עצי שימור שאינו קיים כיום, לאחר התערבות מסיבית בשנים האחרונות יש לשמר נטיעות עצים בוגרים ובריאם* בתכנון המוצע. התנאים להיתר, הטמעת חוות דעת מהנדס שימור בתכנית הנדסית מאושרת ע"י מחלקת שימור. ואני אדגיש שוב לגבי החצר השכונתית ההיסטורית. כדי למנוע פגיעה בהרס החצר יש להציע פתרונות מיגון כפי שאושרו בהיתרי בניה קודמים, הוצעו פה היתרי בניה לא מזמן באמצעות חדרים מחוזקים בקומות החדשות, שהם הוקמו מעל החדרים המחוזקים הקיימים ולבטל את המקלט המוצע שלא ברורה בתכניות, בכלל הגישה אליו וככל הנראה הוא גם הורס חלקים עיקריים של, של החצר. בסדר, תודה.

מר גידי בן עמי :

תודה רבה נטע.

גב' נטע גולדשטיין :

רגע סליחה, סליחה, סליחה, פספסתי סעיף חשוב. על התכנית להציג 150 מטר רבוע כמו בית כנסת, מועדון דיירים אשר יישאל בבעלות לדיירים. ואחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 שימושים, גם את השימושים הבאים. מגורים, בית כנסת, מועדון דיירים, חברה ברוחה כגון מועדון קשישים ודירות רווחה.

מר גידי בן עמי :

רגע יש, אז יש לנו את הבית כנסת 150 וגם דירות רווחה או שזה או או ?

גב' נטע גולדשטיין :

זה או או לפי, זאת אומרת, יש להציג 150 מטר רבוע ואז זה ילך או לזה או לזה לפי מה, לפי מה ש.. יהיה עליו צורך.

מר ברכה בלחזב :

ביקשתם גם הפרשה מבונה,

גב' נטע גולדשטיין :

מדובר על 150 מטר רבוע עבור בית כנסת/מועדון דיירים.

מר ברכה בלחזב :

אין עכשיו, לפי מה ששלחתם לנו זה 200 מטר הפרשה מבונה פלוס בית כנסת שיישאר בבעלות הדיירים.

מר עלא האמר :

אבל אולי זה המלצה של מהנדס העיר ולא של העירייה, אולי בוועדה המקומית כבר היה,

מר ברכה בלחזב :

היה אותו דבר.

מר עלא האמר :

אותו דבר? נטע?

גב' נטע גולדשטיין :

זה מה שמופיע לי, זה מה שמופיע לי בהחלטת הוועדה. על התכנית להציג 150 מטר רבוע עבור בית כנסת/מועדון דיירים אשר יישאל בבעלות לדיירים.

מר גידי בן עמי :

תודה, תודה רבה. ברק אתה יכול?

תוכנית – 101-1135110. מלכי ישראל 39.

מר גידי בן עמי :

ממשיכים לסעיף הבא בסדר היום תכנית 101-1135110 מלכי ישראל,

מר ברכה בלחזב :

מדיניות ... הם עושים ג וגם.

מר גידי בן עמי :

מלכי ישראל 39. זה לא התכנית הזו, מה פתחת. הנה. תשריט מצ"א בינוי ופיתוח תעשי סטופ שר ותעשי שר מחדש.. טוב, ברכה את רוצה להציג לנו את הרקע לתכנית, תכנית מספר 3 לסדר היום.

מר ברכה בלחזב :

התכנית עוסקת במתחם ששטחו 184 מטר רבוע הממוקם ברחוב מלאכי ישראל 39 שבשכונת זיכרון משה. בתחום התכנית קיים מבנה בין שתי קומות ללא שימור. במצב התכנוני המאושר חלה תכנית 2874 ומיעדת את המתחם לאזור מגורים מיוחד. בהתאם למדיניות התכנון החלה באזור ניתן לקדם תכנית המציעה בינוי עד שש קומות, התכנית מציעה תוספת קומות ותוספת יח"ד על פי המדיניות. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ה-15.11.2023 המליצה על הפקדתה בתנאים.

מר גידי בן עמי :

נטע?

גב' נטע גולדשטיין :

יש להפקיד את המלצה לוועדה, להפקיד את התכנית בתנאים הבאים. קו בניין, יש לצמצם את התכנית המוצעת קח שיישמר קו בניין אחורי של שלוש מטר מגבול המגרש. יש לסובב את הממ"ד ככה שיישמר, ככה שישמור על קווי הבניין הנ"ל, להתאים את התכנון בהתאם הכוונה. הריסת עבירות הבניה. יש לסמן להריסה את עבירות הבניה בחזית הפונה לרחוב נפחה כך שיישמר מרחק סביר מהבינוי בדרום ותישמר ... היסטורי אופייני למרקם הבנוי בשכונה זו. בנוסף יוצעו נטיעות חדשות בשטח החצר בתיאום מול מחלקת שפ"ע. לגבי מספר הקומות יש לצמצם את מספר הקומות לשש קומות בכל חתך, פלוס גג רעפים בחלק הפונה לרחוב מלכי ישראל, בחזית האחורית יש לצמצם לשש קומות וגג שטוח. בעצם הכוונה היא שגג הרעפים הוא למעשה רק על, רק על החלק של הבניין ההיסטורי, התוספת החדשה מאפשרת מרפסת לקומה כי יש הפרשי קומות בעצם בין מלכי ישראל לבין, לבין הרחוב האחורי. מפלס קרקע מרחוב נפחה, כרגע חפור, יש לתקן על התכנית מפלס הקרקע לרחוב נפחה כך שהכניסה תהיה למפלס הרחוב ולא מחצר פנימית חפורה, במידה ויהיה צורך במדרגות אלה ישולבו בפנים המבנה ולא יהיו חיצוניות. ירידה לקומת המחסנים תהיה גם כן בתוך הבניין. הכול בעצם צריך להיות בתוך הבניין, אין, הנה, אנחנו רואים את החצר החפורה זה לא היסטורי אנחנו רואים בבניינים ליד שלמעשה יש קו אפס כניסה וכל הסיפור שם של הקומת מחסנים, צריך לקרות מתוך הבניין ולא מתוך החצר.

מר גידי בן עמי :

או-קיי, עוד? זהו.

גב' נטע גולדשטיין :

התנאי לתחילת עבודות. התנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי הקיים בשטח ייעוד דרך מאושרת ברחוב נפחה, גדר ומדרגות, מילוי הבור והתאמת מפלס הקרקע למפלס הרחוב. מרפסות, לא יוצעו מרפסות מקצה לקצה לרחוב בכל חזית אלא ישמרו על חלק מחזית הבניין פנוי כדי שיהיה אופייני לבינוי בשכונה ולבנייה ההיסטורית. גג רעפים, יש להנמיך את גובה גג הרעפים שיתאים לאופי הגגות בשכונה ... בדומה לגג הרעפים ההיסטוריים הקיים. לגבי המבנה ההיסטורי יש להוסיף את הוראות השימור הבאות, יש לקבוע בהוראות כי לא תותר פגיעה בדירות היסטוריים הקונסטרוקציה החדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית, לא יותר ... היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מול מחלקת שימור ותוטמע בתכנון המוצע ותנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה, אישור מחלקת שימור, הסרת תשתיות לצורך עבודות השימור, קיימות. וכמובן לגבי חניה, יש לפתור מחניה היות והתכנית מציעה תוספת של חמש יחידות דיור במרחק של כ-300 מטר מקו רק"ל עתידית.

מר גידי בן עמי :

יופי, תודה רבה. זהו נטע? יופי. אז אנחנו נעבור לסעיף הבא בסדר היום. הסעיף הבא בסדר היום 4 הוא ירד כמו שאמרנו בהתחלה. סעיף 5 בסדר היום ואז נקיים את הדיונים הפנימיים בשלושת התכניות.

תוכנית – 101-1235365. הרחבה ותוספת יח"ד ברחוב בית צור 8 מחנה יהודה, ירושלים.

מר גידי בן עמי :

אז הסעיף הבא בסדר היום הוא תכנית מספר 101-1235365. אחריו תוספת יח"ד ברחוב בית צור 8 מחנה יהודה, נכון? ברכה את יכולה להציג את הרקע.

מר ברכה בלחזב :

אז התכנית עוסקת במתחם ששטחו 68 מטר רבוע הממוקם לרחוב בית צור 8 שכונת נחלאות בתחום התכנית קיים מבנה בין שתי קומות וגג רעפים לשימוש. במצב התכנוני המאושר חלה תכנית 3839 מתחם לאזור מגורים מיוחד, 140% בניה עיקריים בשתי קומות וגג רעפים בהתאם למדיניות התכנון החלה באזור ניתן לקדם במתחם תכניות המציעות בינוי בהתאם לגובה ולתכנית המאושרת התכנית מציעה המרת שטח שירות לשטח עיקרי ותוספת יחידת דיור. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ב-15.11.2023 המליצה להפקדתה בתחום..

מר גידי בן עמי :

בעצם זה תכנית שהיא נראית לי בכלל, השטחים בכלל בסמכות מקומית לא? אבל,

מר ברכה בלחזב :

כן, מבחינת שטחים אבל בגלל השימור שלה, בגלל,

מר גידי בן עמי :

או-קיי, תכנית קטנטונת. כן.

מר ברכה בלחזב :

למרות שכאילו.. כן, הם מוסיפים שטחים כאילו זה בעייתי קצת. התלבטנו עם זה אבל..

מר גידי בן עמי :

אז נטע אתם דנתם בזה נכון?

מר ברכה בלחזב :

כי הסעיף של ה-140 הרחבה הוא כן נשאר.

מר ברכה בלחדב :
אבל יש פה תוספת יח"ד.

מר גידי בן עמי :
אבל בגלל שזה מבנה לשימור אז לכן. זה לא בסמכות מקומית למרות היקף השטחים המצומצם בגלל שזה מבנה לשימור נכון? כן.

מר ברכה בלחדב :
נכון.

מר גידי בן עמי :
כן. אנחנו נשמח לשמוע את המלצת הוועדה המקומית.

גב' נטע גולדשטיין :
להשמיע את החלטת הוועדה?

מר גידי בן עמי :
כן. כן בבקשה.

גב' נטע גולדשטיין :
אז החלטת הוועדה המקומית להמליץ למחוזית לקבל את התכנית בתנאים הבאים. שוב פעם אנחנו מדגישים שמדובר נחלאות ההיסטורית, יש תב"ע 3839 שמהווה את מדיניות האזור ומאפשרת עד שני קומות וגג רעפים. ב-2015 הופק היתר לחלקה הוא תואם את מדיניות רוב האזור הוא ממצה את זכויות הבניה בחלקה. מה כן ניתן לאשר מתוך התכנית המוצעת, אין מניעה לחריגה מאחוזי הבניה לשטחים עיקריים והעברת שיטחי השירות לשטח עיקרי בקומת הגג והמרתף, אך אין לחרוג מהמדיניות. מעבר לכך יש לבטל את ההגבהה על גג הרעפים ולהציע גג רעפים משופע בהתאם למאוסר בהיתר. יש להציע קומת קרקע, קומת, סליחה גובה קומת קרקע תקני שהמינימום הוא 2 וחצי מטר והגלריה אשר תותקן, תותקן במרחק של לפחות מטר מקירות חיצוניים ללא פריצות ופתחים נוספים וזאת על מנת למנוע פגיעה בחזית היסטורית ובפתחים הקיימים. נקודה חשובה, בעצם מיקום הפתחים המסומנים בנספח הבינוי לא מדויקים בפועל, גבוהים יותר, יש לתקן ולסמן בהתאם למצב הקיים. יש לעגן את שימור החזיתות ההיסטוריות במסמכי התכנית בתשריט ויש לקבוע חזית צפונית ומזרחית לשימור. ויש עוד כל מיני הערות טכניות שאני בטוחה שאנחנו נעבור עליהם.

מר גידי בן עמי :
תודה. טוב, אז אנחנו נעשה דיון פנימי בשלושת התכניות ואז אני שם אותך בחדר המתנה בינתיים בסדר.

גב' נטע גולדשטיין :
בסדר גמור. אני מבררת מה הייתה הדרישה של מדיניות תכנון לנושא הפרשה ולמה זה מופיע פעמיים ונחדד הסוגייה הזאת בסדר?

מר גידי בן עמי :
וגם, וגם את השאלה,

גב' נטע גולדשטיין :
אז אני אנצל את הזמן הזה.

מר גידי בן עמי :
וגם את השאלה לעניין ההצטרפות, בסדר? זה שני דברים חשובים מאוד, תודה.

מר גידי בן עמי :

כן אז בתכנית מספר מוסיוף אמרנו שנכתוב סעיף שמאפשר תיאום עם,

דובר :

כן, הוספתי.

מר גידי בן עמי :

תכנוני, בסדר. מדיניות תכנון, חוץ מזה?

מר ברכה בלחדב :

ואז הפקדת התכנית יהיה תיאום עם מחלקת,

מר גידי בן עמי :

חוץ מזה ההמלצה שלנו די תואמת את עמדת הוועדה המקומית נכון, אנחנו מדברים על קו ... יש שם חצר מאוד יפה, ראיתם במוסיוף, אנחנו לא רוצים שהיא תהפוך לחניון נעשה פטור מרק"ל, עם קווי בניין נאפשר את זה. את קצת צמצום של הגבהת הגג, בעצם מקבלים את המלצת הוועדה המקומית. ובסעיף 3 במלכי ישראל 39, זה מה אמרנו, זה עם הגמישות קצת לגבי.. לא, זה לא זה אנחנו יש, המקומית ביקשה להוריד קומה שלמה אנחנו מאפשרים שימוש בחלל גג רעפים. אין שם שימוש אבל לא קומה מלאה. כלומר לא לפתוח שם חזיתות, נגיד חלונות, שלא יראה עוד קומה נוספת נכון? חוץ מזה אנחנו.. קצת יותר מקלים, ממליצים קצת יותר להקל מהוועדה המקומית כן לאשר את השימוש אבל שזה לא יראה כקומה נוספת בלי פתחים כאילו לרחוב. זה כאילו קצת הגבהה שם,

מר ברכה בלחדב :

ועוד הוועדה המקומית ביקשה ליישר את החצר. אנחנו לא מבקשים,

מר גידי בן עמי :

ב..

מר ברכה בלחדב :

במלכי ישראל.

מר גידי בן עמי :

במלכי ישראל. זהו וחוץ מזה אנחנו כן מתואמים עם העמדה של הוועדה המקומית.

מר יעקב הלפרין :

מה זה אומר, מה זה אומר ליישר את החצר?

מר גידי בן עמי :

כי כשנכנסים אליהם יורדים,

מר גידי בן עמי :

אני אראה לכם.

מר ברכה בלחדב :

ארבע קומות, ארבע מדרגות ונכנסים. כאילו הקומה יש להם קומה שהיא ברחוב נפחה והיא לא מרחוב מלכי ישראל, יורדים. אז הם ביקשו למלאות את החצר שזה יהיה קומה חפורה, אה קומה תת קרקעית. אנחנו לא מבטלים אנחנו כן נותנים להם להשלים ...

מר יעקב הלפרין :

טוב.

מר גידי בן עמי :

אני אראה לך את זה פה בחתך.

מר יעקב הלפרין :

אם את חושבת שזה מה שצריך, בבקשה.

מר ברכה בלחדב :

לא, זה קיים אין לי מה,

מר גידי בן עמי :

בעצם יש פה, יש כניסה מהרחוב הזה.

מר יעקב הלפרין :

לא, למה את חושבת שהם ביקשו למלאות?

מר גידי בן עמי :

הם, הם סופרים לרחוב מלכי ישראל,

מר ברכה בלחדב :

היא אמרה את זה.

מר יעקב הלפרין :

אה?

מר ברכה בלחדב :

היא אמרה את זה.

מר גידי בן עמי :

לא, היא אמרה שלא יהיה את החפירה של,

מר ברכה בלחדב :

לא. מה הסיבה שהם ביקשו למלאות?

מר גידי בן עמי :

לא, לא למלא הם אמרו,

מר ברכה בלחדב :

כדי שזה כביכול לא יקרא קומה וזה יהיה מהרחוב.

מר גידי בן עמי :

בעצם הם אומרים במקום, אתה רואה את רחוב נפחה, הוא נמוך יותר מרחוב מלכי ישראל.

מר יעקב הלפרין :

נכון.

מר גידי בן עמי :

בעצם היא אומרת, תעשו גרם מדרגות פנימי ואז תעשו פה איזשהו עוד קומה, תייצרו לנו עוד קומה וככה אנחנו נחרוג ממספר הקומות במדיניות. השאלה היא מאיפה אתה סופר, מלכי ישראל או, מאיפה אתה סופר. או מיפה.

מר יעקב הלפרין :

אבל אנחנו ממילא מאפשרים את מה שהם ביקשו.

מר גידי בן עמי :

אבל בגלל שאנחנו, אנחנו נאפשר בלי פתחים, אנחנו, השימוש בחלל גג רעפים נניח, ננמיד קצת לגג ככה.

מר יעקב הלפרין :

שאני אבין נכון, המקומית גם את זה לא נתנה להם.

מר גידי בן עמי :

נכון.

מר יעקב הלפרין :

נכון.

מר ברכה בלחדב :

לא, אבל אנחנו סיכמנו, סיכמנו,

מר גידי בן עמי :

שלא יהיו פתחים פה.

מר ברכה בלחדב :

פה.

מר גידי בן עמי :

נכון. ואז זה,

מר ברכה בלחדב :

ופה יהיה להם מרפסת.

מר גידי בן עמי :

כן, בסדר. ואז אנחנו מייצרים,

מר ברכה בלחדב :

ואז זה כאילו קומה נסיגה.

מר גידי בן עמי :

פה יש לי, את הנסיגה הזאת אנחנו מורידים לפה אבל כן מאפשרים את השימוש מהחלל הזה ממלכי ישראל,

מר יעקב הלפרין :

אה אתם מורידים את הנסיגה מלמעלה?

מר ברכה בלחדב :

כן, את זה.

מר גידי בן עמי :

אנחנו מאפשרים את זה גם פה.

מר יעקב הלפרין :
למה?

מר גידי בן עמי :
כי אז זה יוצר עוד קומה שלמה.

מר ברכה בלחדב :
זה יוצר ממש קומה וזה, יש להם שמונה קומות ושהמדיניות היא שש.

מר גידי בן עמי :
המקומית ביקשה להוריד קומה לגמרי,

מר ברכה בלחדב :
לגמרי.

מר גידי בן עמי :
וגם לסגור מפה. ואז הם סופרים ככה, אחד, שתיים שלוש ארבע חמש, בסדר?

מר יעקב הלפרין :
זאת אומרת המקומית בכלל לא נתנה את הנסיגה למעלה.

מר ברכה בלחדב :
המקומית אמרה להוריד את זה בכלל לגמרי.

מר יעקב הלפרין :
הבנתי. טוב, או-קיי, בסדר.

מר ברכה בלחדב :
עוד להוריד את הגג, כאילו קומה ממש.

מר יעקב הלפרין :
הבנתי, הבנתי, בסדר.

מר גידי בן עמי :
ובתכנית החמישית לסדר היום שבה ברחוב בית צור שמונה אנחנו גם הולכים כמו ההמלצות לוועדה מקומית כן?

מר ברכה בלחדב :
כן..

מר גידי בן עמי :
כן. בעצם זה תכנית שרק בגלל שהיא מוגדרת על פי המלצת הוועדה המקומית לשימור, למרות שהמצב המאושר לא מגדיר אותה לשימור. כי היא באה לדיון אצלנו בסמכות במחוזית ובעצם תוספת שטחים,

מר ברכה בלחדב :
גידי, החתך הזה מסביר מאוד את הזה.

מר גידי בן עמי :
איזה? זה?

מר ברכה בלחדב :

זה, כן.

מר גידי בן עמי :

בואי תסבירי לנו. זה החתך, יש פה איזשהו הבינוי קיים והם צריכים כדי להכשיר את זה כשטחים עיקריים הם צריכים להוסיף את השטחים נכון? זה מין חלל גלריה כזה שהם רוצים תוספת שטחים כדי, נכון? יוכלו להכשיר את זה כשטחים עיקריים, נכון?

מר ברכה בלחדב :

כן.

מר גידי בן עמי :

זה בעצם הסיפור.

מר ברכה בלחדב :

הם רוצים כאילו, הם ניסו להוסיף פה עוד יח"ד וכל מיני לנסות, לעשות מה שאי אפשר.

מר גידי בן עמי :

אבל את זה אנחנו לא מסכימים, אנחנו מאפשרים את תוספת השטחים,

מר ברכה בלחדב :

אנחנו לא מאפשרים את ההגבהה של הגלל רעפים, שיישאר כמו שקיים הם בנו ב-2015 הם קיבלו היתר הם מיצו את כל הזכויות. הם ביקשו פה לשנות את זה, את זה להוסיף יח"ד ולשנות את זה לשטחים עיקריים ולא שירות זה אנחנו מאשרים להם והקומת גלריה הזאת היא בעייתית.

מר גידי בן עמי :

רגע, סליחה. כן. בסדר בעצם,

מר ברכה בלחדב :

כי זה לא גלריה זה קומה מלאה.

מר יעקב הלפרין :

קומה מלאה כן. והמקומי כן אפשר להם?

מר ברכה בלחדב :

לא הוא לא אפשר להם.

מר גידי בן עמי :

לא, לא, לא, לא אפשר להם, אנחנו לא שומעים במקומית,

מר יעקב הלפרין :

אה אותו?

מר ברכה בלחדב :

רגע אולי החתך השני יותר מופיע את זה.

מר גידי בן עמי :

איזה?

מר ברכה בלחדב :

הנה, הם פשוט מבקשים להוסיף פה קומה אבל היא מלאה עד הסוף.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר גידי בן עמי :
זה להוסיף שטחים וזה,

מר ברכה בלחדב :
וזה ייצר קומות של שתי מטר. ממש זה,

מר גידי בן עמי :
זה גם חזית,

מר יעקב הלפרין :
איך אפשר לתת שתי מטר?

מר ברכה בלחדב :
אז זהו, כאילו לאפשר לו, (מדברים ביחד) אפשר לאפשר לו את הגלריה אבל רק בחצי, כאילו כמו,

מר גידי בן עמי :
שזה יהיה גלריה כמו גלריה וזהו,

מר ברכה בלחדב :
כן, זה לא קומה מלאה. ואז הם לא יצטרכו את הפתיחה של החלונות.

מר גידי בן עמי :
טוב. אנחנו מוכנים עם שלושת ההחלטות בסדר?

מר ברכה בלחדב :
כן.

מר גידי בן עמי :
אז בסעיף 2 לסדר היום תכנית 101-1121078 לאחר דיונים פנימיים הוועדה..

מר ברכה בלחדב :
לאחר בחינת מסמכי התכנית בשמיעת המלצת הוועדה המקומית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן. בהתאם למדיניות מע"ר צפון יותר מבנה, יותר תוספת קומות סך הקומות במבנה יהיה חמש. בהתאם לבינוי ואופי הסביבה גג המבנה יהיה גג רעפים, יותר שימוש בחלל גג, בחלל הגג למגורים ללא הגבהתו. קווי הבניין יקבעו אפס כלפי החזיתות לשימור ויקבעו קו פנימי אשר ישמור על החצר הפנימית. המרפסות בחזיתות ההיסטוריות יהיו בעומק המרפסות הקיימות, המרפסות לתוך החצר יהיו בעומק של עד שתי מטר ובתיאום מול לשכת התכנון. התנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חוות דעת מחלקת שימור בתיאום מול יועצת השימור של הוועדה ובתיאום מול לשכת התכנון. הוועדה קובעת כי החניה המוצעת פוגעת בשימור ויוצרת חצר אשר לא יוכל להתקיים. בהתאם לכך שהתכנית בקרבה לציר הקו והתכנית מוצעת על מבנה לשימור הוועדה פוטרת מחניה וזאת בתיאום מול יועץ התחבורה של הוועדה. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום התכנית עם מחלקת מדיניות תכנון לעניין השטחים המבונים, לעניין השטחים ומיקום ההפרשות המבונות. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שימור קווי בניין, קומות. ישנם עבירות בניה שלא צוינו במסמכי התכנית, יש לסמן להריסה ולקבוע הוראות בהתאם. תיקונים טכניים, פרסום וכתבי שיפוי.

מר גידי בן עמי :
תודה רבה ברכה. בסעיף מספר 3 לסדר היום, סעיף 101-1135110, מלכי ישראל 39.

מר ברכה בלחדב :

לאחר בחינת נספחי התכנית בשמיעת המלצת הוועדה המקומית הוועדה המחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן. בהתאם למדיניות מע"ר צפון יותר תוספת קומות ויח"ד סך השטחים במבנה יהיה שש קומות, הקומה השישית מרחוב מלכי ישראל תהיה בנסיגה קלה לרחוב נפחה. יקבע חזית, יקבע חזית מסחרית לכיוון רחוב מלכי ישראל, הוועדה קובעת כי לא תותר פיתחת חלונות ויציאה ממרפסת בגג הרעפים. יותר שימוש בחלל הגג הרעפים למגורים ללא הגבהתו. מרפסת לדירה הזאת תהיה בקומה שישית בחזית לרחוב נפחה ונסיגה וכך יקבלו שש קומות בכל חתך. צורת גג הרעפים תקבע בתיאום מול לשכת התכנון, בניין אחורי יהיה שלוש מטר ומרפסות המוצגות בנספח הבינוי מקובלות וקווי הבניין יקבעו בהתאם. יקבע, יקבעו הוראות שימור בתיאום מול לשכת התכנון. יש לסמן את הבניה שאינה מוצעת להכשרה בתכנית זו להריסה ולקבוע הוראות בהתאם. סעיפי סטייה ניכרת, בניין קו, מניין מספר קומות. תיקונים טכניים פרסום וכתבי שיפוי.

מר גידי בן עמי :

תודה. סעיף 4 אנחנו מחכים להחלטת הוועדה המקומית. בסעיף 5 קיבלנו, תכנית מספר 101-1235365. הרחבת תוספת יח"ד ברחוב בית צור 8 מחנה יהודה ירושלים.

מר ברכה בלחזב :

הוועדה, לאחר שבחנה את המסמכים שהוצגו ושמעה את נציג הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים. הוועדה תבהיר כי התכנית מצויה בשכונת נווה שלום ההיסטורית המאופיינת במרקם בניין נמוך וגגות רעפים. תכני 3839 מהווה את מדיניות האזור ומאפשרת בניה של עד שתי קומות וגג רעפים בשימוש. הוועדה סבורה כי אין מניעה לאשר תוספת של אחוזי בניה בהתאם לתכנית המוצעת אבל לא התאפשר הגבהת גג הרעפים והתוספת המבוקשת. בהתאם לכך יש לסמן את הגג כפי המאושר בהיתר ובתיאום מול לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו ויצוגו, ויצוגו את הבינוי המבוקש להכשרה והבינוי המבוקש כמוצע. בנוסף הוועדה קובעת כי נספח הבינוי יקבע בהוראות התכנית כנספח רקע, החלונות מהפתחים יתואמו כתנאי בהליך רישוי ומול מחלקת השימור. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול יועצת השימור של הוועדה בתיאום מול לשכת התכנון. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם מחלקת מידע ועיריית ירושלים לעניין שטח החלקה, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה וסעיפי סטייה ניכרת לעניין מספר קומות וקווי בניין. התנאי יקבע בהוראות התכנית כתנאי בהליך רישוי להריסת עבירות הבניה שהם הגישו בקשה להיתר. תיקונים טכניים, פרסום ושטחי שיפוי.

מר גידי בן עמי :

תודה רבה. אז אנחנו,

גב' נטע גולדשטיין :

גם כן. הבעיה שלנו זה שאנחנו לא יודעים אם יהיו ועדות בגלל הבחירות. אז העניין הזה של ההמתנה של שלושה חודשים, אם אנחנו, אנחנו לא יכולים להצטרף כמגישים ללא ועדה למעשה. אז סביב זה יש עניין שחשוב להציף אותו. לגבי מה כן ניתן להסדיר או מה אנחנו הבנו שנכון להסדיר. אז מבחינתנו לא כל כך רואים כאן אבל אני כן אדגיש. מבחינתנו נכון להסדיר.. למה אנוטייט לא עובד לי. הו, עכשיו הוא עובד. למעשה מה שנכון להסדיר זה את זה,

מר גידי בן עמי :

זה בדיוק.

גב' נטע גולדשטיין :

את הדרך, את זה כדרך מאושרת.

מר גידי בן עמי :

על זה מדובר.

גב' נטע גולדשטיין :

כי השביל הזה. גם את זה כמובן, להתאים את השביל לתוואי האמיתי שלו, כי הוא פשוט לא מסומן כנראה בתוואי הקיים יש פה איזשהי התאמה בין מיקום השביל בפועל והסימון שלו בגיי איי אס ע"י המודד. אז את זה,

מר גידי בן עמי :

אני מדבר על השביל התחתון עכשיו.

גב' נטע גולדשטיין :

ניתן להסדיר סטטוטורית כשביל אבל זה פחות חשוב כי הוא בעצם לא מוביל לשום מקום. מה שבאמת נראה תכנונית נדרש זה להמשיך את הדרך המאושרת שתחבר למעשה בין שני קרשים קיימים.

מר גידי בן עמי :

נטע, אז בעצם את אומרת,

גב' נטע גולדשטיין :

אבל שוב, אנחנו (מדברים ביחד) כי אנחנו לפני הבחירות.

מר גידי בן עמי :

אז בעצם נטע את אומרת שאתם גם חושבים שזה חשוב, אתה גם חושבים שתצטרפו כמגישים אתם רק מסיבים את תשומת ליבנו שבגלל שאין ועדות זה יכול לקחת כמה חודשים. אז אני אגיד שיש שבעה חודשים למלא תנאי הפקדה, הוא יעשה תיקונים אחרים יתקן ונתקל, עד ההפקדה נקבל את ההתייחסות שלכם. בסדר. תודה רבה נטע על התשובה. אני רוצה גם להגיד שהחלטה.. אה ולגבי ההפרשות זה גם וגם נכון? זה התשובה השנייה.

גב' נטע גולדשטיין :

נכון. לגבי הפרשות זה גם וגם. למעשה מדובר ב-200 מטר רבוע לטובת מועדון קשישים/דירות רווחה ו-150 מטר לטובת בית כנסת לשם מועדון דיירים.

מר גידי בן עמי :

בסדר. טוב, תודה.

מר עלא האמר :

יעשו שמה בית כנסת? (מדברים ביחד)

דובר :

עלא חשב אתם רוצים לבנות חלילה בית כנסת.

(מדברים ביחד)

מר גידי בן עמי :

טוב, אז נטע, אז אנחנו, אז אנחנו נעשה דיון פנימי ונקבל החלטה בתכנית ההיא של עלא. אז רק רגע, איך אני מגיע לפרטיסיפייט.. הנה, אני אשים אותך בחדר המתנה, הנה.

גב' נטע גולדשטיין :

יש, מתי התכנית 1154673 תעלה, מתי דן מחליף אותך?

מר גידי בן עמי :

אז אני לא יודע, אני צריך לבדוק אתו, אני אכתוב לך בסדר?

גב' נטע גולדשטיין :

בסדר. איך תכתוב לי, אין לך. תכתוב לי בצ'אט פה?

מר גידי בן עמי :

בהודעה, אני אקח את הטלפון שלך, נעדכן אותך, נתקשר אליך. נסתדר, נמצא דרך.

גב' נטע גולדשטיין :

100%, תודה. נסתדר. מעולה, תודה.

מר גידי בן עמי :

טוב, אז אם ככה אפשר לקרוא את ההחלטה, נכון, אנחנו מצרפים. אז בתכנית שהוכנסה מחוץ לסדר היום אבל היא נדונה ראשונה במקום תכנית שירדה, תכנית 101-1263177, מחר יהיו מסמכי התכנית של נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן. תחומי התכנית יורחב מערבה ויכולת הסדרת שביל ודרך קיימת עד כביש 21. לצורך כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית. תותר עליית אחוזי בניה עד 250% מעל הקרקע ושמונה קומות ואף חניה תת קרקעית. קו הבניין והמגרש יקבע לארבע מטרים מגבולות המגרש החדש, שלושה מטרים מגבול השטח הציבורי עם מרחק של שש מטרים בין הבניינים. יקבע בהוראות התכנית תנאי להגשת, כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ. בדרך הגובלת התנאי לתעודת גמר יהיה סיום ביטוח השצ"פ בתיאום עם שפ"ע. יש לבחון את הקומבינציה של המצב המאושר ולוודא כי קיימת המשכיות בשביל הגישה מערבה. חלק ממקומות החניה המוצע ... כלפי המגרשים המצרניים. אז החניה תוצב בתת הקרקע באופן שלא יצטרכו ... כלפי מגרשים גובלים ואופן מפלס הכניסה עבור בניין שתיים יונמד בהתאם ובאופן שלא יעלה, שלא תעלה הכניסה הקובעת במבנה זה מעל חצי מטר ממפלס המדרכה. יש להרחיב את גבול התכנית הצפונית עד לגבול ... מסמנים את הגדרות להריסה. במסמכי התכנית לרבות הרחבת גבול התכנית תסוכם בהנחיית לשכת התכנון. גובה הגדרות סביב המגרשים לא יעלה על מטר 20, בהתאם לקרקע השרופה, גובה קירות תמך לא יעלה על שלוש מטרים. אם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתיית צמחייה. פתרון חניה כבר אמרנו יהיה בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים בהתאם לתקן התקף שהוצע רמה אחת משותפת לשני הבניינים. זאת אומרת החניה תתואם עם יועצת התנועה של הוועדה. יקבע בהוראות התכנית עד 10 מטר מרפסות בהתאם למספר יח"ד וזה בהתאם לזכויות הבניה מרבים, בתוספת זכויות הבניה המרבים ... מתוך הבהרה כי זכויות אלה מיועדות למרפסות בלבד. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על מטר וחצי ממפלס המדרכה. תנאי לתעודת גמר יהיה נטייה של עצים בוגרים בתיאום עם שפ"ע. סטייה ניכרת לקווי בניין, מספר קומות, שלביות ביצוע, מפלס כניסה קובעת, שטחי מרפסות תיקונים טכניים, כתבי שיפוי, הודעות וזהו. תודה רבה עלא.

מר עלא האמר :

תודה, שבוע טוב.

מר גידי בן עמי :

אתה יכול לעצור אותה אנחנו מחכים לך.

דובר :

במשפחת לוי, זה הבניין הראשון שנבנה בשכונת תלפיות,

מר דן קינן :

רגע.

דובר :

זה נשלח, כן, המייל נשלח?

מר דן קינן :

שניה. המייל נשלח? הגיע המצגת?

דובר :

הנה, עכשיו.. הם שלחו אני רק (מדברים ביחד)

מר דן קינן :

למה זה כל כך הרבה זמן לוקח זה גיימייל לגיימייל לא? אה לא זה (מדברים ביחד)

תכנית – 101-1117432. עין גדי 4 ירושלים.**מר דן קינן :**

נחזור להקלטה? טוב, אז אנחנו מיום בסעיף מספר 7 לסדר היום. יש לנו פה את הוועדה המקומית?

דובר :

נטע גולדשטיין איתנו.

מר דן קינן :

נטע גולדשטיין איתנו, בסדר. תכנית מספר 1117432 עין גדי 4. אז כן, מי איתנו בבקשה.

מר משה שפירא :

כן. אז המבנה,

מר דן קינן :

שם מלא לפרוטוקול.

מר משה שפירא :

משה שפירא.

מר דן קינן :

משה שפירא, אדריכל. כן.

מר משה שפירא :

אדריכל, כן. הבניין שמדובר עליו בניין שהוא בניין היסטורי בין הישנות שתמצא בשכונה. ומה שיש לנו מבחינת התכנית המתאר של השכונה אזור, אנחנו נמצאים באזור שהוא אזור של התחדשות אבל התכנית שתכנית האב מאפשרת בכל השכונה, בכל האזור ההיסטורי היא שש, היא שש קומות. אנחנו בזמנו דיברנו,

מר דן קינן :

הם שמעו אותנו אבל?

מר ברק :

אני מההקלטה ...

מר דן קינן :

רגע תעשה, תשחרר לי את שני... טוב, שלום אנחנו, מה שמו של האדון?

מר משה שפירא :

אשר גלאס.

מר דן קינן :

בלאס?

מר משה שפירא :

גלאס.

מר דן קינן :

גלאס. אשר שלום אנחנו חזרנו לדיון. היי נטע מה שלומך?

אשר :
שלום, אני רואה אותכם, בוקר טוב. כבר לא בוקר אבל בוקר טוב.

מר דן קינן :
מצוין. דיון בתכנית מספר 111.

גב' נטע גולדשטיין :
7472.

מר דן קינן :
7472 ברחוב עין גדי 4, האדריכל שפירא, כן, פתחת ואמרת ש..

מר משה שפירא :
כן. שאנחנו מדברים כאן על מבנה היסטורי באזור, אני אומר. אנחנו באזור של התחדשות, שהוא נועד להתחדשות עירונית אבל התכנית של, של כל יתר הליבה.. של כל יתר הליבה ההיסטורית של השכונה נמצאת תכנית של, תכנית של קומות. יש לידנו יש, אנחנו נמצאים ליד קו רכבת קלה, קו רק"ל מדיניות רק"ל לעשר קומות בלי קשר עכשיו לעניין ההתחדשות העירונית שקיימת. ואנחנו חשבנו, בהתחלה הגשנו, רצינו היתר חשבנו שהדבר הנכון בין העשר הקומות שמינימום שיהיה לנו לאורך הציר ההתחדשות לבין השש קומות שיהיה לנו בפנים השכונה, חשבנו שהבניין הזה ראוי לבקש עליו שמונה קומות והסיבה לכך היא גם כן כי זה, זה מדרג בין, בין מה שיהיה לאורך, כן, המינימום שיהיה לאורך, לאורך דרך חבורן וגם לאור העובדה שאנחנו רוצים לשפר את הנראות של הבניין הזה בגלל החשיבות של ההיסטורי. ואפשר לראות כאן נראה עוד מעט מה אנחנו מציעים שהבניין הזה איך הוא יראה ואיך הוא נראה כיום. אנחנו רצינו, מלבד זאת אנחנו רצינו כאן אפשרות להיכנס, זה לא מופיע פה במסמכי התכנית אני חייב, אני רוצה להגיד. כי לפני התכנית דיברנו פה על, על הפרשה,

גב' שירה עמדי :
הרבה דברים, כן. יש דברים שהם, הם מגישים פה משהו קצת שונה. אבל זה לא נפתח לך עדיין?

דובר :
זה תיק כבד, רגע.

מר משה שפירא :
זה, זה, כבר תראו את זה. אבל עכשיו, עכשיו מה שאתם לא, לא הגדרנו אבל יש לנו שטח שהוא, אזור שהוא משמש היום כמשרד והוא, והוא... היסטורי שטח שאפשר לעשות בו תצוגה אין בכל השכונה הזאתי שום מקום שמדבר על תצוגה היסטורית. חשבנו שבבית הראשון של השכונה לייצר תצוגה היסטורית בחלל היסטורי שקיים שמה ונגישות לגינה שזה גם כן דבר שהוא חריג פה בשכונה. ואיזשהו, איזשהו מטלת יום שהיא ראויה בהתחשב בזה שמבקשים פה מבנה בין השש קומות שאנחנו יכולים לקבל על פי מדיניות האב לבין, לבין משהו עתידי. זאת אומרת חשבנו שזה איזה משהו שהוא סביר ההקצאה שאנחנו מציעים פה. מה גם אני אומר, עוד פעם אמרו לי שזה יש עכשיו תכניות של התחדשות עירונית. אני אומר, גם בתכנית להתחדשות גדולה שתהיה פה הרי זה פיקציה בנינו כי המגרש הזה יספרו אותו כחלק מאיחוד, איחוד החלקות אבל בסופו של דבר, הבעיה שיש פה בניין שימורי לא יתנו הרבה, הרבה מעבר לקומות שאנחנו מציעים פה, זה, אין מצב שזה זה. אז לכן אני אומר רק כדי לכלול אותו בבניין הזה ולהגיד ולנייד את הזכויות למגרש אחר זה נראה.. תראו את הבניין כאן שימו לב למרפסת הזאתי כאן, מרפסת בהיתר שקיימת אנחנו כבר מציעים לסדר, להוריד. החלונות כאן אנחנו מחזירים אותם, הרי,

גב' נטע גולדשטיין :
לשחר,

מר משה שפירא :

לשחזר למצב, למצב המקורי אני חושב שיש כאן איזשהו משהו שהשכונה בייחוד בזה שזה מדובר בקו הבניין הראשון בשכונה, בכניסה לשכונה ברחוב עין גדי ובאמת אני אומר יש, יש כאן לבניין הזה ערכיות שימורית שבסופו של דבר זה לא, זה לא, עוד פעם זה לא מגרש ריק שאנחנו עכשיו אומרים טוב, בוא נצרף פה עכשיו יהיה לנו פה שמונה דונם שאנחנו נעשה, זה בכל מקרה מגרש. בסופו של דבר התשומות בניה שיהיו עליו יהיו מינוריות. חשבנו שהרעיון של לדרג וכמובן עיקר הוא לא, הוא לא על החזית הוא בנסיגה בגוש האחורי שקיים שמה.

גב' נטע גולדשטיין :

תציג את, יש, יש,

מר משה שפירא :

כן.

מר דן קינן :

יש לכם פה חמש שקופיות נוספות.

מר משה שפירא :

כן, כן, לעבור, לעבור, כן, כן, אפשר לעבור, תעביר את זה.

דובר :

זה לוקח שתי שניות.

מר משה שפירא :

טוב זה כאן רואים את המיקום של המבנה שנמצא כאן. אפשר לראות על כל הבניה כבר שפה שרוכבת על, זאת אומרת מה שנשאר כאן מהקטע ההיסטורי זה הקטע הזה כאן שאותו אנחנו משקמים, אבל בעצם כל העורף כבר קיבל פה עיבוי מאוד משמעותי ואנחנו ממש נמצאים קרובים מאוד לרק"ל. בגלל זה בהתחלה כשדיברנו עם אפשרות על אחוזי בניה יותר גבוהים, להעביר עוד, עוד..

מר דן קינן :

כן.

מר משה שפירא :

כן, עוד עוד שקופית להעביר. בסדר.

מר דן קינן :

זה הרק"ל, היתרונות של הרק"ל בסדר.

מר משה שפירא :

כן.

מר דן קינן :

עוד שקופית.

מר משה שפירא :

כן עוד שקופית אפשר להעביר את,

גב' נטע גולדשטיין :

זה במסגרת. להראות שזה מסגרת,

מר משה שפירא :

הנה, וזה בעצם מה שאנחנו מציעים. אנחנו בעצם משחזרים פה את החזית פה עם החלונות המקוריים, מוותרים על המרפסת שהייתה פה בהיתר. משכמים פה את המבנה, נייצר פה נגישות אני כבר אומר, ... האלה שיש להם נגישות שהיא גם כן, נגדיר את הגינה מקדימה כשצ"פ שיהיה אפשר או שפ"ק או משהו,

גב' נטע גולדשטיין :

אבל יש לך את הגדר ההיסטורית, למה?

מר משה שפירא :

מה? לא, בסדר יהיה פתוח, יהיה פתוח.

גב' נטע גולדשטיין :

אז אומר שהחניה, וחניה כרגע אין לכם חניה חוץ מהמתקן (מדברים ביחד). לא, היה לכם מתקן חניה,

מר משה שפירא :

כן, פה, פה המתחם.

גב' נטע גולדשטיין :

אז אתם משנים אותו גם כן?

מר משה שפירא :

מה?

גב' נטע גולדשטיין :

אתם משנים אותו גם כן?

מר משה שפירא :

לא. המתקן החניה,

גב' נטע גולדשטיין :

לא, המתקן חניה כאילו הוא בסוף, על כל,

מר משה שפירא :

המתקן חניה הוא נמצא פה בצד הזה, כאן. המתקן חניה נמצא כאן.

גב' נטע גולדשטיין :

אבל זה אוטומטית אז איפה, ב... כבינוי תת קרקעית איפה הוא נמצא, ככה בניצב לרחוב או כלי, או במקביל לרחוב. כי בתכניות שלכם זה כרגע מקביל לרחוב.

מר משה שפירא :

מקביל, כן. כן.

גב' נטע גולדשטיין :

מה כן?

מר משה שפירא :

מקביל לרחוב.

גב' נטע גולדשטיין :

מקביל. אז כן, אז זה בעייתי לעשות שצ"פ, כאילו עם,

מר משה שפירא :

למה אבל יהיה, מעל זה יהיה זה, יהיה גינן. הוא תת קרקעי, אפשר לראות את המראה המקורי, אפשר לראות שאנחנו מגישים למשהו מאוד מאוד קרוב למראה המקורי, כן. המרפסת הזאת ... מ-1924 היא מופיעה פה. בסופו של דבר מה אנחנו מציעים כאן זה, אנחנו חושבים שזה איזשהו משהו, בסופו של דבר גם, גם אם, גם אם בסופו של דבר יהיה כאן תכנית איחוד וחלוקה, תרוץ כאן מבחינת אחוזי הבניה שיהיו על המבנה הזה. לא, לא, זה לא שזה, לא שזו אגודת הקרקע שתאפשר כאן או חניון גדול פה בזה, או... תאפשר גם עוד, עוד תוספת זכויות או זה. בכל מקרה יהיה כאן מערך של, של יעודים, אנחנו חושבים שזה תכנית שהיא, כמו שאמרנו שיש לנו ליבה של שש קומות ויש לנו צד שיהיה עשר ומעלה אז אנחנו חושבים שהשמונה קומות האלו זה, זה דירוג סביר.

מר דן קינן :

טוב, הוועדה המקומית קיימה דיון?

גב' שירה עמד :

כן, היא דחתה את התכנית.

מר דן קינן :

נטע?

גב' נטע גולדשטיין :

כן, סליחה, תודה. החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים. אני חייבת לומר שתכנון נקודתי במגרש מסלול התכנית אינו מיטבי. מדובר בחריגה משמעותית במדיניות בנושא מספר הקומות, מספר הקומות המוצא בחזית האחורית ובבינוי מעל מבנה לשימור חורג בחריגה משמעותית של ארבע קומות מעל המותר במדיניות תכנית האב. מדובר בפגיעה בערכי השימור של המבנה בהתייחס כאמור לגובה הבינוי ומספר הקומות המוצע. וערכיו לשימורים ... מפגעים מאחר והוא מקבל אותו מול הבניה המוצעת. יש פגיעה בעצים קיימים בהתאם לגובה הבינוי המוצע ומספר יחידות המוצע, התכנית מציעה תכנון מומלץ למתקן חניה הגורם להעתקות עצים. אז כאמור תכנון נקודתי במגרש מסלול התכנית אינו מיטבי עם הסביבה. ניתן יהיה לפחות עם קידום תכנית עתידית הכוללת תכנון מתחמי שיכלול את מבנה המגורים לחזית רחוב דרך חבורן, אני מדברת על גוש 30115 חלקות 1 ו-2. אי לכך ובהתאם לכל הסעיפים שציינתי אנו ממליצים לדחות את התכנית.

מר משה שפירא :

טוב. רק יש לי שאלה. את אמרת חריגה של ארבע קומות, איך חריגה של ארבע קומות?

מר דן קינן :

כן, רציתי גם לשאול על זה.

מר משה שפירא :

זה מאוד מוזר בעיניי. תראי, המדיניות בכל השכונה תכנית האב שש קומות, אני לא הבנתי איך זה יכול להיות חריגה של זה.

גב' שירה עמד :

אבל אתם הצעתם בהתחלה עשר קומות.

מר משה שפירא :

לא, לא, אנחנו, לא דיברנו על עשר קומות.

גב' שירה עמד :

לא, במסמך בינוי שהיה,

מר דן קינן :

נטע, מה, מה שמשה שואל אני גם שואל. רק את הפרשנות פה, בעצם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

גב' נטע גולדשטיין :

תחזור רגע לחזית. בעצם ספרנו כמובן את הקומות של הבניין ההיסטורי.

מר משה שפירא :

וודאי, וודאי,

גב' נטע גולדשטיין :

עשר הקומות שאתם הצעתם,

מר משה שפירא :

אה לא, אבל אנחנו ירדנו מעשר קומות, (מדברים ביחד)

גב' נטע גולדשטיין :

ואנחנו סופרים עוד ארבע, יכול להיות שבחתכים ראינו ממשוהו אחר. בכל מקרה,

דובר :

טוב, לא התעמקתי.

מר דן קינן :

לא, בסדר. התכוונת שזה חריגה בייחס לשש קומות שזה מה שמאפיין את השכונה ולא דווקא פה בהתייחס לרק"ל או לזה שזה אזור להתחדשות עירונית, בסדר. או-קיי.

גב' נטע גולדשטיין :

החריגה היא בייחס למדיניות.

מר דן קינן :

כן. בסדר גמור. טוב. עוד משהו?

מר משה שפירא :

אני רק אומר, אני אומר אנחנו מודעים לחריגה הזאתי של השתי קומות ביחס למדיניות רק אומרים שאנחנו מציעים פה מה שהמדיניות לא מחייבת אותנו שזה בעצם הקצאה ציבורית, לייצר הקצאה ציבורית בקומת הקרקע ונגישות ציבורית דבר שבשום תכנית לא יהיה וכמובן גם כן הורדת התוספות מהבניין לשימור, כל התוספות שהוגשו והתקבלו בהיתר. זאת אומרת אני אומר אנחנו יכולים להגיע למצב של שש קומות עם, עם התוספות על החזית שהבניין יראה כמו, כמו הצרות שלי ובלי, בלי בעצם אפשרות זה ואו לקבל שמונה קומות ואז היזם התחייב בזה שהוא באמת מוותר על שטחים שיש לו בקומת הקרקע. גם בתכנית ציבור וגם הגדלות של דירה שהוצאו בהיתר, בסדר.

מר דן קינן :

טוב, תודה רבה.

מר משה שפירא :

תודה רבה לכם.

מר דן קינן :

אנחנו ממשיכים לאלון?

מר אלון סיגל :

כן.

מר דן קינן :

דובר :

14.

מר דן קינן :

14. טוב, אז אנחנו נעבור לפיני ואז נטע, אנחנו עוברים לסעיף 1 לבית שמש. אז אחרי זה אנחנו נחזיר אותך, בסדר.

גב' נטע גולדשטיין :

כן. אני שואלת רגע השלה הוא לא יורד מסדר היום?

מר דן קינן :

מה זה השלה?

גב' נטע גולדשטיין :

אתם דנים בזה? כי בעצם, תכנית מספר 1154673. היות ובעצם הוועדה המקומית פשוט מחזירה את זה לאפשר תיאום תכנון לפי כל הדקויות מול מחלקת שימור.

מר אלון סיגל :

לא, לא, מחלקת שימור היה והוחלט כבר, מה את לא מעודכנת.

מר דן קינן :

אנחנו, לא בסדר יש המלצה של הוועדה המקומית.

גב' נטע גולדשטיין :

אני, אני דווקא מעודכנת.

מר אלון סיגל :

כן, כן,

מר יעקב הלפרין :

איך את מעודכנת היה ועדה, אני הייתי בוועדה?

מר אלון סיגל :

יעקב, יעקב יעקב. שניה, נטע היה דיון בוועדה המקומית,

מר יעקב הלפרין :

היה דיון בוועדה המקומית והיה שימור.

מר דן קינן :

יש המלצה.

גב' נטע גולדשטיין :

היה דיון. בהחלט.

מר אלון סיגל :

ויש המלצה.

מר דן קינן :

טוב ואנחנו דנים בזה, אנחנו דנים בזה. טוב,

גב' נטע גולדשטיין :
או-קיי.

מר דן קינן :
אז אנחנו, טוב, אנחנו נשים אותך בחדר המתנה בינתיים, כמה דקות. ביי בינתיים. חדר המתנה.. עוד, עוד, עוד.

דובר :
אה זה.

מר דן קינן :
תעשה רגע הפסקה בהקלטה.. טוב חזרנו לדיון, בבקשה שירה. עמר, אנחנו כאן לדיון אנחנו בהחלט גם סבורים שזה בהתאם להמלצות הוועדה המקומית יש לבחון את התכנית. אנחנו בהקלטה נכון? בבקשה שירה.

גב' שירה עמדי :
הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית המעודכנים שמעה את המגיש ואת עורך התכנית, ובעת המלצת הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולדחות את תכנית התכנית כמפורט להלן. כאמור ברקע להחלטה התכנית כלולה למתחם התחדשות עירונית דרך חברון ציר רק"ל בהתאם לתכנית אב לתלפיות ארנונה אשר קובעת כי היקפי הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת ויכללו מתחמי תכנית. הוועדה סבורה כי ראוי שתכנית המקודמת למתחם זה תכלול חלקות נוספות לרבות חלקות הממוקמות לציר רק"ל דרך חברון, זאת על מנת לאפשר אינטנסיביות עירונית על ציר הרק"ל לשימושים שונים וכן תוך מתן מענה לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד המוצעות בשכונה. בהקשר לזה יצוין כי יש להם יוזמות שונות במגרשים הסמוכים למגרש הגדול ותכניות המציעות התחדשות עירונית במתווה זה. יובהר כי התכנית שבעניינו אשר אינה ממוקמת על ציר הרק"ל, אינה, אינה מציעה הפרשות לצרכי ציבור לשימושים ... שונים לתכנית ומגורים. התכנית אינה מציעה פתרון חניה מלא עבור תוספת הבינוי המוצע וזאת על אף שימור חלקי של המבנה שמאשר חניה תת קרקעית. בהתאם לו יצוין כי מתקן החניה המוצע הפונה לפתח חזית המגרש הוא לא נמצא כמיטבי ופוגע ב... מבנה לשימור כלפי הרחוב. כמו כן יצוין כי מתקן החניה פוגע בעצים לשימור. בהתאם לכך הוועדה סבורה קידום התכנית ... לא יהיה תוספת לראיה כוללת של תכנון המתחם תדע לסכל את מנגנון התחדשות העירונית של המתחם ייחודי זה אשר תאפשר מענה לצרכי ציבור ושימור מיטבי יותר.

מר דן קינן :
רק אני, אני רק מדייק את הנושא שזה לא על הרק"ל וזה פחות רלוונטי. אבל הראיה היא בהחלט עדיפה.

תכנית – 102-27420. משפיים דרום – מגורים, מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

בסדר גמור. אנחנו ממשיכים לבית שמש. אה מורן, מורן בוא, בוא נכניס אותה.

דובר :
מתי אני חוזרת?

מר דן קינן :
אני לא יודע. דוד בוא, אתה איתנו עכשיו נכון, בית שמש שרית, מספר 11.

שרית:
כן.

מר אלון סיגל :
או-קיי. התכנית,

מר דן קינן :

גב' מורן אוחנה :

כן, אני,

מר דן קינן :

היי. מה שלומך אנחנו במספר 14 בסדר היום מספר 1227420 בבית שמש, מתחם ומגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור. אלון, שני מילים על הרקע.

מר אלון סיגל :

התכנית עוסקת במתחם של ששטחו כ-10 דונם המותאם בשכונת משקפיים בין הרחובות נער הירקון לנער הירדן. בתחום התכנית פנוי בינוי. במוצר התכנוני המאושר חלה תכנית 122945 המייעדת את רוב השטח המוצע מדיוור מיוחד לשצ"פ. במצב, במצב המאושר מאושרות 230 יח"ד עבור דיוור מיוחד. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים,

מר דן קינן :

כמה? כמה?

מר אלון סיגל :

230 מאושר.

מר דן קינן :

לדיוור מוגן.

מר אלון סיגל :

התכנית מציעה שינוי יעודים למגורים ודיוור מיוחד, מבנים למוסדות ציבור ומשרדים. שטח, זה שטח ציבורי פתוח, מוצעים שבעה מבני מגורים בגובה שש עד 15 קומות לצד מבנה ציבור ומשרדים בגובה 8 קומות. שטחי מסחר כלפי הרחובות ושצ"פ בשטח של 2.1 דונם. בתכנית מוצעות 211 יח"ד רגילות ו-108 יח"ד להשכרה.

מר דן קינן :

טוב. הוועדה המקומית קיימה דיון בבקשה מורן.

גב' מורן אוחנה :

כן. הוועדה המקומית קיימה דיון ב-20.08.2023 והממליצה לוועדה המחוזית להקפיד את התכנית. צריך להגיש כתב שעבוד, לא הוגש לנו עדיין. ואדריכל העיר ביקש לתאם את השצ"פ, מה שנמצא בפתח התכנית יחד אתו זה לא תואם סופית. ביקשנו גם להביא פתרון לכל התנועה ולכל החניה יחד עם מחלקת התנועה אצלנו בעיר, זה גם לא נעשה עדיין. וביקשנו להפחית את גובה המבנים, הוועדה המקומית לא כתבה עד איזה גובה. ומעבר לכך הוועדה ראתה בחיוב את התכנית והיא מעודדת את הריבוי זכויות ויח"ד באזור.

מר דן קינן :

טוב יש לך שאלות אלון?

מר אלון סיגל :

לא.

מר דן קינן :

לא. או-קיי, תודה מורן נעבור לדיון פנימי. נעשה רגע הפסקה. להתראות. בסדר, אז תכנית מספר 1021227420, אלון בבקשה.

מר אלון סיגל :

כן, לאחר בחינת תכנית ושמיעת נציגי, מגישי התכנית, נציגי... המלצות הוועדה המקומית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר דן קינן :

לא המגישים לא הציגו לנו, אמרתי לך הוועדה המקומית. כן.

מר אלון סיגל :

רשמה כי בכפוף להלן מדובר בתכנית אשר ... וראוי לבינוי על צומת מרכזית בעיר, שטחו במרחב הציבורי מסומן. בהתאם לכך הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חד צדדי ולהפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן. הוועדה קובעת כי תותר הקצאת יחידות דיור למכירה בשטח של עד 40% משטחי הבניה למגורים, יתר שטחי המגורים ישמשו להשכרה ארוכת טווח בפרק של 10 שנים לכל הפחות. הוועדה תציין כי שטח התכנית מהווה חתיכת קרקע משמעותית שזה פר כעשרה דונם ממוקמת ... בצומת מרכזית בהתאם, הוועדה סבורה כי בהתאם לתיקונים בהחלטה זו מדובר על קטע תכנית והיקף בינוי ראויים אשר עתידים לחזק את העיר ולהציע מרחב ציבורי בגודל מרחבי. הוועדה סבורה כי יש להציע מעבר מרחוב נהר הירקון ועל שצ"פ של חלקה 22 ימוקם מדרום לתכנית ברחוב נער הירדן. רחוב, רוחב המעבר יהיה לפחות שמונה מטרים והוא יקבע בייעוד שביל. לשם כך מחליטה הוועדה כי המבנה המוצע עבור תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור בתא שטח שתיים יבוטל. הוועדה סבורה כי בתכנית דנן יש לתת העדפה תכנונית למתן מענה לצרכי ציבור והפרשות מבונות וזאת על מנת לייצר דופן פעילה ועירונית כלפי השביל. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי כלפי ... דפנותיו יוצע מסד רציף אשר ימוקמו בו השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה אשר הוצעו בתא שטח 2 עבור כלל הבינוי המוצע כלפי הרחובות והשביל שיוקצו בהתאם להחלטה זו יקבע ... אפס. כמו כן הוועדה סבורה כי השצ"פ המוצע בצומת הרחובות אינו הכרחי ואינו יאשר פעילות אשר ... המוצע. בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי בשטח זה הממוקם במגרש הרחובות תותאם ... העמדה תתואם מול לשכת התכנון ותרכז ככל הניתן את המינוי לדפנות על מנת לשמור על שטח בינוי רב כלל הניתן בין (מדברים ביחד) לבין הדופן שמוצע כלפי השביל בתיאום עם לשכת התכנון. השטח הבינוי הינו כאמור יקבע בייעוד שצ"פ, אליו יצאו מעברים ברוחב 1.5 מטרים לפחות שיחברו אותו לרחובות וגם השביל יהיה בייעוד שצ"פ. תיבחן האפשרות לרכז את הבינוי המוצע במבנים המסומנים בנספח הבינוי, בניין אחד ובניין ארבע למבנה אחד. וכן להגביה את המבנים המוצעים בדופן של השביל של תחום התכנית בתיאום עם לשכת התכנון וזאת במלוא ... בהיקף הזכויות המוצעות. יקבע בתכנית הוראות להרחקת חזית עירונית פעילה כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים המוצעים. אבטחת רציפות המרחב הציבורי הוא תכנית תוך, תוך אבטחת שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. יקבעו בו בעיקר את התכנית קווי בניין נפרדים ... למבנים המוצעים ולמוסד באופן אשר יבטיח את מערך אשר מוצע בתכנית ואת העמדה האדריכלית המוצעת בהתאם להחלטה זו. בנוסף עקרונית תכנון של המרחב הציבורי יקבעו כהוראות מחייבות בתכנית. התכנית תיערך כתכנית כוללת או מתלת מימד על כל המשתמע. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות קטנות שלא יעלו על 55 מטר. נספח הבינוי יכלול תכנית פיתוח אשר תציג בין היתר את השימושים המוצעים לאורך המעברים. בהמשך לאמור ולשם ... מרחב קומת הקרקע הוראות תכנית לשימושים הנמצאים במפלס הקרקע ולמתחם ועל זה סטייה ניכרת. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים וממפלס קומות הקרקע כלפי הרחוב יהיו, יכללו אחד או יותר מבין השימושים המוצעים, הבאים. מסחר, תעסוקה, כניסות למבנה מגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור ועל זה סטייה ניכרת. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ... ניכרת בעניין מספר קומות, קו בניין והחזית המסחרית. בנוסף יקבע כי לא יותר יעוד שטחי מסחר לשטחים ציבוריים וגם על זה סטייה ניכרת. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות בהנחיית לשכת התכנון. מדובר בהוראות שלביות ביצוע בהינף אחד. תנאי להיתר להגשת היתר בניה ראשון לאישור מהנדס העיר יהיה תכנית פיתוח. המסחר והשטחים הציבוריים כלפי הרחובות והמעבר הציבורי שיוצע בהתאם להחלטה זו יוצב במפלס המדרכה וילווה את המדרכה הסמוכה למדרגות. בינתיים להפחתת, להפקדת התכנית יהיה בחינת צורך בהרחבת זכות הדרך. רוחב ומרחק 3.5 מטר לפחות. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת היועמ"ש לעניין שטחים ציבוריים הכוללים בתכנית. השימושים בהיקף השטחים הציבוריים הנמצאים בתכנית יקבעו בהתאם לחוות דעת של מדיניות התכנון שיוגש תוך 30 יום, במידה ולא תקבל חוות דעת ... כאמור ההפרשות יקבעו בתיאום עם יועץ ... של הוועדה. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת אחת קשורה של הוועדה לרבות עניין מיקום הכניסות והיציאות מהחניון כך ... באופן מינימלי באופנים הקיימים. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החניה ... תנאי להפקדת התכנית, או-קיי, זה כבר טכני.

מר דן קינן :

או-קיי, תודה אלון. אנחנו ממשיכים. עזריאלי 3 לא עשיתם את זה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

גב' שירה עמז :

עזריאלי 3 זה,

שרית:

הורדנו את זה.

גב' שירה עמז :

אה הורדתם את זה?

מר דן קינן :

הורדנו את זה. טוב, ירד מסדר היום.

מר אלון סיגל :

עכשיו 10 לא?

מר דן קינן :

עכשיו 15.

מר אלון סיגל :

מה עם 10?

דובר :

נדחה נראה לי.

מר יעקב הלפרין :

לא, לא, לא נדחה כלום.

מר דן קינן :

ירד מסדר היום. 10, 11, 12 ירד.

מר יעקב הלפרין :

ירד?

דובר :

ירד. אנחנו ב-14.

מר יעקב הלפרין :

אה הוא אמר שאתה תגיד, הוא לא אמר,

מר דן קינן :

רגע, ברק אנחנו מוקלטים נכון? אז מסיימים מספר 10 מגרש 700 בבית שמש, 11, שכונה ד בבית שמש במתחם משולב. 12, מגרש 903 ו-13 שזה שכונה ד בבית שמש כולם ירדו מסדר היום. את מספר 14 עשינו הרגע. עכשיו אנחנו בתכנית מספר,

מר יעקב הלפרין :

אה עכשיו 15.

מר דן קינן :

בואו נחזיר את נטע.. נטע? מה נשמע, חזרנו.

גב' נטע גולדשטיין :

תכנית – 101-1154673. תוספת שטחים והרחבת בניינים קיימים רחוב השלה 1, 3, 5 ו-9

מר דן קינן :

יופי. אנחנו מדברים במספר 1154673, תוספת שטחים והרחבת בניינים ברחוב השלה 1-9 בבקשה. מי מציג?

דובר :

ברכה.

מר דן קינן :

ברכה, בבקשה.

גב' נטע גולדשטיין :

אבל שירה,

מר דן קינן :

שירה בבקשה. רקע לתכנית.

גב' שירה עמדי :

טוב. אנחנו נמצאים בשערי חסד זה מתחם של כ-1.5 דונם, יש, בעצם התכנית כוללת חמישה מבנים לשימור בעלי שתיים, שלושה קומות בבניה טורית, זאת אומרת חמש דרגות לכל מבנה וחלקה נפרדת. יש תכנית לכל שערי חסד תכנית שהיא שימורית, שהיא מאפשר שם חזית דרומית לשימור ובינוי בין שתי קומות מעל קומת מסד וגג רעפים בשימוש. זאת המדיניות שחלה כרגע במקום. והתכנית מציעה הרחבות בתוספת עוד קומה ועוד גג רעפים לשימוש, זה עוד ארבע קומות בערך והוועדה המקומית דנה בתכנית והמליצה להפקיד אותה בתנאים.

מר דן קינן :

בבקשה נטע, אנחנו איתך.

גב' נטע גולדשטיין :

חשוב לי לציין כפי שצוין עוד כה, כי מדובר בשכונה היסטורית עם מגבלות שימוריות ועם באמת רצון לא לפרוץ את המדיניות התכנית דן פורצת מדיניות ולכן המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות את התכנית.

מר דן קינן :

כן.

גב' נטע גולדשטיין :

המלצת הוועדה המקומית הינה לקבל את התכנית בתנאים היות וחשוב לנו מאוד להטיב עם התכנון וכמה שיותר לאפשר את השימור, התכנית דן היא מהתכנית שחסרים הרבה מאוד פרטים שבכלל מאפשרים להבין את הבניה החדשה המבוקשת. ולכן יש לתאם מול מחלקת תכנון את הנושאים הבאים. סימון האלמנטים לשימור בבניין, סימון מפלסים של הבניה המבוקשת, הבהרות לגבי פתרונות החניה שמוצעת על פי תקן ולא מוצעים במסמכי התכנית. שטחים עיקריים שמוצאים בתת הקרקע לחלוטין בניגוד לתקנות. יש להציע אוורור בהתאם לתקנות בנושא אוורור וגובה קומה. עצים לשימור המסומנים בתשריט בצמוד לבניה החדשה המוצעת. קירות תמך המוצעים לכיוון הרחוב שיש לטפל בצורה הטובה ביותר על מנת לאפשר שימור מיטיב של כל האזור. שוב אני אחדד מדובר בתכנית שפורצת את המדיניות בכמה וכמה רמות וחשוב מאוד, היות והחולט ע"י הוועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים.

מר יעקב הלפרין :

לא אני חושב רק דבר אחד. אני חושב דבר אחד,

גב' נטע גולדשטיין :

לודא שהדברים נעשים בצורה מיטיבה עם האזור. אין כלל סימון להריסה בנספחי הבינוי, לא ברור מה קיים ומה מוצע, ומה מוצע להריסה. תקנות תכנית קובע שטחים עיקריים ולא מציב כלל את שטחי השירות לא מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. התכנת אינה מציעה פתרונות מיגון ואינה מתייחסת לנושא זה, יש להציב פתרונות. סעיף 5 קובע גובה בניינים של 18 כאשר גובה הבניינים בחתכים נמוך יותר, יש לתקן בתקנון בהתאם לבינוי יש לקבוע במפלס 00 לכל בניין בנפרד ולא כפי שמוצע. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לגובה הבניינים. תקנון התכנית קובע 24 מטר עבור המרפסות המקורות שאינם מסומנות כלל בנספחי הבינוי. יש לסמן בהתאם ולבטל. יש הרבה מאוד סעיפים שדורשים למעשה תיאום תכנית במיוחד באזור בהם שימור הוא כזה מחמיר. ובאמת עמדתנו היא לא לפרוץ את המדיניות אבל כאמור כאן זה כבר אושר עם כל הבעייתיות הכרוכה בכך והאחריות שנמצאת על כתפנו ועל כתפכם בנושא. ולכן אם כבר מקדמים את זה יש לקדם בהתאם ולא כפי שהוגש.

מר יעקב הלפרין :

אז מה שאני חושב שראוי להגיד שההמלצה שלך בעצם זה לפתר את הוועדה המקומית, זה בעצם מה שאת אומרת. שהם לא ראויים והם לא דנו והם לא נתנו והם לא, חשבו. (מדברים ביחד)

גב' נטע גולדשטיין :

לא, אני הקראתי את מה שהוועדה המקומית המליצה. סליחה כבודו, אתה ממש אומר משפטים שלך שלא נאמרו מי חלילה, כל הסעיפים שאני הקראתי זה הכול סעיפים של הוועדה המקומית. הוועדה, המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות. המלצת הוועדה המקומית הייתה כל הסעיפים בנוהל שהקראתי.

מר דן קינן :

ולהפקיד, בסדר גמור. טוב, תודה. בואו נמשיך. עזריאל 3 ירד מסדר היום?

גב' שירה עמד :

ירד.

מר דן קינן :

ירד. 16,

מר יעקב הלפרין :

מה זה, איזה אתר?

מר דן קינן :

16 ירד מסדר היום. גבעת משה 14 מה זה?

גב' שירה עמד :

גם ירד.

גב' נטע גולדשטיין :

רק שניה, מחליף אותי שלום לתכנית הזו אז,

מר דן קינן :

רגע שניה שניה, רגע נטע, נטע,

גב' נטע גולדשטיין :

עמכם הסליחה.

מר דן קינן :

נטע רגע שניה, אני לא בטוח ש.. גבעת משה גם ירד מסדר היום?

דובר :
כן, ...

מר דן קינן :
בסדר. כנפי נשרים 18.

גב' שירה עמדי :
זה גם ירד.

מר דן קינן :
ירד גם,

מר אלון סיגל :
לא, לא, לא, מה פתאום.

מר דן קינן :
למה?

גב' נטע גולדשטיין :
יש שם מתחם גדול, השאלה (מדברים ביחד)

מר דן קינן :
תכנית מספר 1154673, השלה 13579 בבקשה, שירה.

מר אלון סיגל :
התחילו איתך את רואה.

גב' שירה עמדי :

הוועדה לאחר שבחנה את המסמכים שהוצגו, שמעה את מגיש ועו"ד התכנית. לא, מחליטה להפקיד התכנית בתנאים הבאים. הוועדה תבהיר כי התכנית המוצעת כוללת מתחם של חמש חלקות טוריות ובינוי אופייני למרקם ... קביעה הוראות בינוי עיצוב ושימור הכוללות תוספות בין בינוי, תוספת בינוי מתונה תוך שימור כי המקום במסגרת תכנונית כוללת למתחם. בהתאם לזה יצוין כי הוועדה התרשמה כי הבינוי הקיים ... אינו מהווה בינוי השומר על ערכי, ערכי ... לכן הוועדה סבורה כי היקפי הבינוי המוצעים בתכנית המוצעת אינה אפילו חריגה אפילו חריגה משמעותית בהיקפי הבינוי המאושרים בהתאם לתכניות הקודמות. עם זאת אבל רק לציין כי מסמכי התכנית לוקים בחסר ... הוועדה סבורה כי יש להציג מסמכים המפורטים וכן לקבוע הוראות עיצוב בעניין הנקודות בייחס לבינוי, לבינוי המוצע. קו הבניין כלפי רחוב השלה יהיה עד חמש מטר ויהיה שונה בין החלקות תוך התייחסות לעצים הבוגרים הקיימים ולחלקי השימור בחצרות. גובה הבינוי, גגות המבנים יהיו גגות רעפים יוצגו קבועים. יש להגיש תכנית פיתוח הכוללת תכנונים היסטוריים לרבות מדרגות ובינוי תת קרקעי ... הצפוניות. יותרו קירות תמך ... מפלס קומת הקרקע הקיים ... מעל תותר גדר חיה או גדר מתכת ... בלבד ככל ימצאו על קו השימור בחצרות יהיה ניתן להציע חצרות במפלס נמוך יותר או להציע שטחים עיקריים בחלק הגלוי. יש להציע עיצוב חזיתות שונה לכל חלקה תכנונית בשפה האדריכלית הקיימת. חזית המבנה אשר פונה לשצ"פ ... פורמליסטית ותואמת ... שטחים. תותר גמישות עיצובית וחומרים לפתחים. החלקות המזרחיות והמערביות יציבו הפרדה בין המרקמים לשימור לבין האגף האחורי, להציג, יש להציג פתרונות מיגון ביחס ... במבנה. גגות הרעפים יהיו מורכבים ... ולא בליטות ... המרפסות יותרו בתחום שבין לפחות 50 ס"מ מגבולות הקו ועוד על הפרשות ... ממוצע בהתייחס לכך שמדובר בהרחבת יחיד קיימות וכן מבנים לשימור הוועדה פותרת אותו במתן פתרונות לחניה ככל ויהיה ניתן להציע חניה תת קרקעית בשיפולי המגרשים, הנושא ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון. טווחי הבינוי המוצעים שבהתאם לערכאות אלה בתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן ובהתייחס לתנאים המוצעים בתכנית הזו הוראות התכנית לרבות שטחי הבניה המוצגים בטבלה חמש יעודכנו בהתאם למסמכי הבינוי המעודכנים. תנאי להפקדה בנוסף יהיה הצגה של המסמכים המעודכנים בפני הוועדה ותנאי להפקדה להארכת מסמכי התכנית ... בהתאם להחלטה זו. יקבעו מתווה סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, שימור מספר הקומות. זהו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר אלון סיגל :

ישר כוח.

גב' שירה עמד :

אה.. וייתן פרסום, (מדברים ביחד). סטייה ניכרת על הוראות השימור על דברים שהם. זה משהו, זה משהו רגיל שאנחנו עושים.

מר אלון סיגל :

איזה שימור הוראות שימור מה,

גב' שירה עמד :

על זה שהם צריכים. לא כתבנו את זה כי על ההחלטות הם מציעים לשימור. שאי אפשר לפתוח אותם, אי אפשר להרוס אותם, אי אפשר לזה, כל מיני דברים כאלה. הודעות אישיות,

מר דן קינן :

שהציגה לנו לפני (מדברים ביחד).

גב' שירה עמד :

כתבתי את זה כבר. זה יוצג בני הוועדה.

מר דן קינן :

אז אמרנו שעזריאל, גבעת משה וכנפי נשרים יורדים מסדר היום. ז'בוניסקי 44 אני מעדכן שמגישי התכנית הודיעו על בקשתם למשוך את התכנית. צריך לכתוב את זה, אולי, אולי זה בהקלטה אני לא בטוח. עקיבא, תודה ברכה, עקיבא אזולאי תכנית מספר 1118389. לאחר, בקריאת מסמכי התכנית שמענו את המגישים מהדיון לפני שבועיים, מה קורה.

דובר :

מקווה, סיימתם עם דברים טובים.

מר דן קינן :

רק טובים. ולאור המחסור גדול בשכונה בשטחים צרכי ציבור אנחנו מחליטים להפקיד את התכנית בהיקף למפורט להלן, בהתאם לוועדה המקומית יש להציע שתי קומות מלאות עבור הקמה של ארבעה בתי כנסת, הם ירשמו כהפרשה מבונה לצרכי ציבור.

מר יעקב הלפרין :

מה, מה, לא שמעת, סליחה?

מר דן קינן :

בהתאם להמלצות הוועדה המקומית שתי קומות עבור בתי כנסת.

מר יעקב הלפרין :

אפשר פה, השאלה, אתה תחליט.

מר דן קינן :

אתה רוצה לעצור לדיון פנימי?

מר יעקב הלפרין :

כן, שניה אחת.

מר דן קינן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

נעצור שניה לדיון פנימי. אז אמרנו ששתי קומות עבור הקמת ארבעה בתי כנסת. אבל באמת בדיון עלה פה גם נציג המנהל הקהילתי. יכול להיות שהם כן יוכלו לספק פתרון, פתרון מקובל גם בקומה אחת, זה צריך להיבחן על רקע פתרון החניה. אנחנו צריכים עוד לבדוק את זה אז אנחנו נבדוק את זה, או בשתי קומות או בקומה אחת אבל ה צריך להיות בתיאום איתנו וגם עם מדיניות התכנון. והבתי כנסת ירשמו כהפרשה מבונה בהתאם להנחיות לשכת התכנון. בעניין התחבורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ תחבורה של הוועדה לרבות בניין תקן חניה. אנחנו צריכים לבדוק כמה הם יוכלו לספק ואם יידרש, תידרש פה ... וגם להציע שתי חלופות לגישה ברכב, גם ברחוב עקיבא אזולאי וגם מרחוב ... יש להרחיב שטח התכנית כך שיכלל תחום המעבר המזרחי והמעלית המוצעת בתכנית, מעלית ציורית בחלק המזרחי. התנאי להפקדה יהיה בחינה אם יש צורך בצירוף העירייה, היא מגישה או לא אני לא חושב שצריך. קו בניין,

מר משה שפירא :

זהו, זה משהו שאני לא, דיברתי על זה,

מר דן קינן :

אנחנו נבדוק את זה. קו בניין ארבע בחלק הצפוני כלפי החלקה המצרנית, אמרנו הפרשות מבונות, אמרנו.. תנאי להיתר תיאום התכנון ומיקום ספציפי בשטח הציבורי, זה מאגף מבנה ציבור. יקבע בהוראות כי גובה הגדרות יאפשר מבטים חופשיים מין המגרש ואליו. למחוק את הסעיף 4.1.1 מגורי רב ישיבה וצוות מורים מהתקנון. יחסי כניסה בהתאם ... המדרכה הצמודה עם נגישות מסוימת. לגבי המקווה יש להתייחס להמלצה של, חוות דעת איכות הסביבה לגבי אוורור ... הממוצע.

מר יעקב הלפרין :

גם שמה? הם סיימו כאילו?

מר דן קינן :

תנאי בהליך רישוי, הצגת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ... הסביבה. תנאי להגשת בקשה להיתר והגשת תכנית הנדסית לפתרונות דיון נגר עלי השייך חלקו לחיבור מים. יקבע בהוראות כי בתנאים טכניים התשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. התנאי לתעודת גמר יהיה נטיית עצים בוגרים חדשים בתיאום עם שפ"ע. ... כתב שיפוי במשך הזמן למינוי, מה שצינו לגבי התקן חניה צריך להתייחס לזה עוד מצם מסוים של היקף הבינוי או בדיקה של היקף הצמצום בתקן החניה זה בתיאום עם היועץ תחבורה של הוועדה. אז זה סיימו.

תכנית – 101-1189281. ביתר 15 – בניין מגורים חדש

מר דן קינן :

ביתר 15. 1189281, קיימנו דיון אנחנו עכשיו בדיון פנימי. בבקשה שיקרה.

גב' שירה עמדי :

הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את עורך התכנית ומגיש התכנית ואת נציגת הוועדה המקומית, לאחר הצגת חלופות הבינוי מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן. ... ביחס לעקרונות התכנון של תכנית אב של ארנונה תלפיות ומצא כי היקפי הבינוי המוצאים חורגים מהיקפי הבינוי המתאפשרים בהתאם לתכנית. ... כולל תוספות מאוחרות ואינו מסומן לשימור ... בהתאם לכך הוועדה קובעת לצמצם את היקפי הבינוי ... מרביים שטח המגרש לאחר הפקעה וכן להתאים למגבלות המתחמים הדיפלומטיים. כמו כן קבעה ... ככל ויוצע שימוש ... קומת החניה תצומצם בשביל לאפשר שימוש של עץ בוגר שיש כלפי הרחוב. יקבעו בהוראות התכנית על סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומניין מספר הקומות. תיקונים טכניים הוועדה ...

מר דן קינן :

זהו מה נשאר? לגבי תכנית מספר 23 ירדה מסדר היום. מסדר 21 האייל 16 העורך תכנית, המגיש תכנית משך אותה.

מר יעקב הלפרין :

נשאר 24 נו.

תכנית – 101-1114131. התחדשות עירונית - מעגלות הרב פרדס, נווה יעקב

מר דן קינן :

24 התחדשות עירונית ברחוב מעגלות הרב פרדס, תכנית מספר 1114131. הועדה עודכנה כי היועץ השמאי של הוועדה בדק את טבלאות האיזון ואישר אותן ולכן ניתן להפקיד את התכנית.

מר אלון סיגל :

זהו?

מר דן קינן :

זהו הודיה?

גב' הודיה :

כן.

מר דן קינן :

זהו. מורן תודה רבה.

-ישיבה ננעלה-