

21/8/18

פגישת צוות מוביל עם אור אלבג, אדריכל המנהלת

נוכחים :

אורלי אמזלג, יוסף עסיס, גיא חן (נציגים) אור אלבג, הריברטו וינטר (מינהלת ההתחדשות, מוריה)

אור התחיל את הפגישה והסביר כי כיום אנו נמצאים בשלב שבו חברת מוריה השקיעה מימון ביניים בתכנון המתחם כולו, גיבוש התכניות והתכנון הביא בסופו של דבר להכרה של משרד השיכון בתכנית כולה ותקצובה.

בשלב זה קיימת חלופה נבחרת אשר נבחרה בשיתוף עם הנציגים הקודמים, כאשר הקווים המנחים של המתכננים היו כדלהלן :

- לצורך מתן תחושה של אזוריות תוכנן בנין גבוה ליד בנין נמוך (אחזקה נמוכה בבניינים הנמוכים)
- שילוב של כל תמהיל האוכלוסיה הקיימת (חרדית, דתית, חילונית, עדות שונות וכו...)
- חישוב הצפיפות נקבע לפי מכפיל של 4.3 (על פי העירייה-משרד השיכון) הווה אומר, כי יש לבנות עוד כ 2,800 יח"ד מעבר ל 662 הקיימות. (662 2,800 X) מספר יח"ד בשלב הסופי יהיה כ 3,400 יח"ד.
- כדי לממש זאת יש צורך בקרקע משלימה שרמ"י (רשות מקרקעי ישראל) אמורים להקצות.
- בשטח רחוב הנורית יבנו כ 1,800 יחדות דוור 400 יח"ד ייבנו בשטחי חלוץ שממערב לרחוב והיתר ברכס הלבן. סה"כ כ 3,400 יח"ד.
- לפי דרישות רמ"י המקוריות(רשות מקרקעי ישראל) כדי להקצות קרקע משלימה 60% מההיקף החדש היה חייב להיבנות בתוך המתחם. במקרה זה, היה מדובר בכ 2,100 יח"ד.
- המינהלת הצליחה להוריד זאת ל 51% (כ 1800).

אור הציג את השלבים הבאים לקידום הפרויקט :

1. אישור התכנית ע"י הנציגים (התכנית תוצג בשבוע הבא במצגת מסודרת) לקראת הפגישה בשלישי בחודש ספטמבר.
2. גמר התכנון והכנת כל המסמכים הרלוונטים לתבע, לפתיחת תיק בעריה לקראת הגשה לועדה המקומית.
3. הגשה לועדה מקומית (מקווה שיקרה במהלך/סוף 2019)
4. עם אישור הועדה המקומית הגשה מיד לועדה מחוזית
5. במקביל תכין מוריה חוברת מכרז אשר תופץ בשיתוף עם הדיירים ליזמים אשר יתמודדו על יזום חלקים מהפרויקט, הכוונה בפעולה זו הינה לחסוך את הזמן של בחירת היזם לאחר אישור במחוזית, למוריה קיימת פרויקטורית מיוחדת להכנת תיקי מכרז ליזם, והיא בעלת ניסיון בכך.
6. אור מקווה שעד שנת 2025 יהרס המתחם כולו

אור הדגיש כי הפרויקט תוכנן כך שלכל דירה תינתן תוספת של 25 מ"ר (תקן 21 שבסמכות לשכת התכנון של הועדה המחוזית) יחד עם זאת פועלת מוריה מול השמאית המחוזית להוסיף תוספת מסוימת לדירות אשר שיטחן קטן מסך של 50 מ"ר. כמו כן, כל יזם רשאי לחלק את שטחו כראות עניו ולהגדיל ולהקטין דירות של תושבים ע"ח שטחו שלו שמיועד למכירה לשאלתנו לגבי התארגנות פרטית של בניינים לפינוי בינוי או תמא 38 הסביר אור כי כבר בשלבים מתקדמים של התכנית ע"פ תקנה 77/78 תעצור מוריה תמליץ לעצור את מתן ההיתרים למעט בקשות להוספת ממדים, מרפסות, בטיחות, נגישות, ושיפורים סניטרים.

רשם : גיא חן