

### שאלות והערות לקראת הפגישה עם צוות המתכננים משרדו של ארי כהן ב-3.9.18:

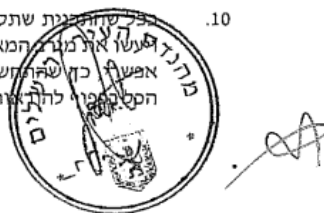
- נבקש שהחלופה החדשה תוצג בהשוואה לחלופה הקודמת (מ2017) על מנת שנוכל להבין מה השינויים ומה המשמעויות.
- לנציגות והמנהלת להתחדשות עירוני, יש **מסמך עקרונות** שחתום גם ע"י מהנדס העיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי אלי שמואליאן ועמית פוני קרוניש ראש המנהלת להתחדשות עירונית- נשמח לדעת האם לקחו אותו בחשבון בתוכנית והאם הוא חלק ממנה. במסמך העקרונות סעיף 9 מתייחס לתוספת שנקבל בדירות החדשות- איך זה בא לידי ביטוי בתוכנית?  
בתוכנית המוצגת בשקופית, נתונים והנחת עבודה- שמאות כתוב, שטח בדירה החדשה 84 מ"ר- בממוצע: תוספת של 25 מ"ר + 8 מ"ר בממוצע בגין זכויות הרחבה לא מנוצלות ועבור בצ"מ תכנוני.  
על פי הכתוב בשקופית הרלוונטית לא נראה שיש ניסיון להביא לקבלת התמורה ככתוב בסעיף 9 כך ששטח הדירות לא יקטן מ-90 מ"ר. כזכור בפרויקט יש דירות ששטחן כ-40 מ"ר עם התוספת של 33 מ"ר יקבלו דירה בגודל 73 מ"ר- איפה באים לידי ביטוי המאמצים עליהם כתוב בסעיף 10?

9. התחשיב הכלכלי המלווה את התכנון יוכן על פי תקן 21 ותוך שהתחשיב הכלכלי והפרוגרמה מניחים את התמורות הבאות לבעלים במסגרת הפרויקט:

1.1. לכל דירה תינתן תוספת מינימלית של 30 מ"ר.

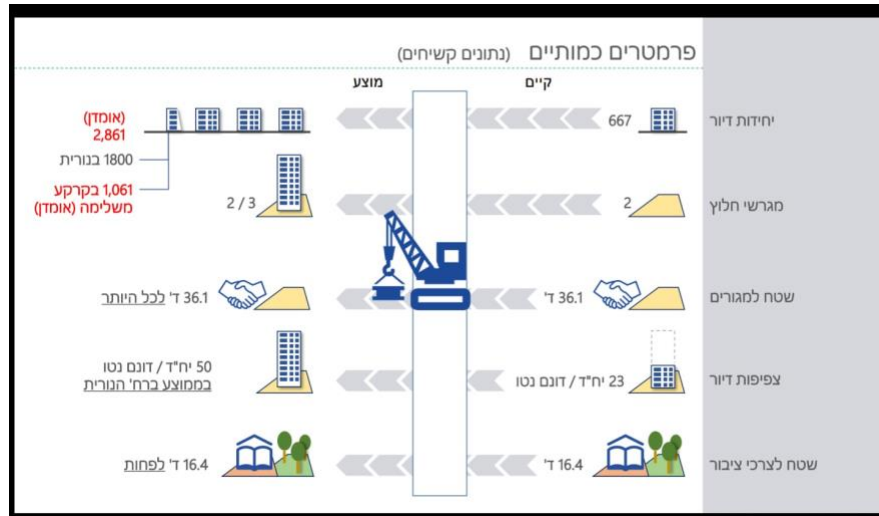
1.2. שטח כל אחת מדירות התמורה לבעלים לא יקטן מ-90 מ"ר במדידה עפ"י צו המכר דירות.

10. **ככל שהתכנון שתקודם לא תאפשר את התמורה העקרונית בסעיף 9, הנציגות ומוריה יפעלו במשותף ויעלו את מידת המאמצים על מנת להתאים את התכנית (לרבות הוספת קרקעות משלימות) ככל שהדבר אפשרי כן שהתחשיב הכלכלי בתכנית יהא קרוב ככל האפשר לתמורות המפורטות לבעלים בסעיף 9, הסכמי חלוקת אגרות והחלטות רשויות התכנון והבניה.**



- **בניה בתוך החלקה**- האם הבניה בתוך החלקה נשמרת? מי שגר לפני תחילת הפרויקט בחלקה X יחזור אליה גם לאחר הבניה?
- **כבישים ברחוב**- האם כביש הכניסה לרחוב ישאר חד סיטרי או יהפוך לדו סיטרי? האם יהיה כביש גישה לרחוב גם מקוטה ריקה? איך הכביש ברחוב יתמודד עם עומס כלי הרכב?
- **בית ספר חב"ד והשטח הצמוד אליו**- בחלופה כתוב שלבית הספר יוסיפו 12 כיתות- עבור מי הכיתות האלה מיועדות? כמה מהתלמידים שלומדים בו גרים ברחוב הנורית? האם יש רשימת המתנה שבהתאם אליה החליטו על הוספת כיתות לימוד? מאיפה הגיעו למספר הכיתות שמוצג בחלופה?  
בנוסף בחלופה מוצג ביקוש לביה"ס נוסף ובו 18 כיתות- האם נבדקו עם בתי הספר הנוספים בשכונה מספר כיתות פנויות- ראשית, גואטמלה, בית ספר היובל בגבעת משואה? – **כמובן שלא נסכים לביה"ס נוסף בתוך הרחוב!** (חשוב להדגיש כי הנושא הועלה גם בוועדת ההיגוי 23.2.17 מול עופר גריינדר כבקשת התושבים ודובר על אזור מגרשי הספורט.)
- במגרש הצמוד לבית ספר חב"ד נאמר כי ככל הנראה המגרש ישמש לשירותי קהילה- מה עומד מאחורי הרעיון? בפגישותנו הקודמות עלתה בקשה של הנציגות (שהתקבלה בחיוב אצל ארי כהן) כי שירותי הקהילה יהיו בסמיכות לרחוב, כלומר ליד מגרשי הספורט, בקוטה ריקה 2 כדי להוריד את העומס מהרחוב עצמו. למה זה השתנה?

- **צפיפות לדונם** - בחלופה כתוב "שינוי צפיפות מגורים ממוצעת מ-50 ל-51.4- למה? בפרמטרים הכמותיים כתוב 50 יחידות לדונם- מצב צילום מתוך המצגת, למה להתייחס?



עד כה דיברנו על כך שהצפיפות המרבית לא תעלה על 50 יחידות לדונם.

- **בניין 19**- איך קבלת היתר הבניה שלו תשפיע על הפרויקט (כביש, צפיפות וכו'), איפה תהיה השלמה של יחידות הדיור שיכלו להיות במקומו??
- כמה דונם בפרויקט יהיה לטובת שטחים חומים וכמה לטובת שטחים פתוחים?
- שאלה של נציג מאחד הבניינים: בניינים 23.25.27.29 נמצאים בשטח כתום ואינם צריכים שטחים משלימים. הם מעוניינים לקדם את הבניה ללא תלות בכל המתחם כולו מהן האפשרויות?

תודה,  
נציגות הדיירים  
רחוב הנורית