

פרוטוקול תמצית עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/02	באולם הנהלה 2, בשעה 9:30
22/01/2025 – כב בטבת תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר ויו"ר הועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 4
חיים	כהן	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 4
חיים	אפשטיין	חבר מועצה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
משה	גורא	חבר ועדה	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
יואל	אבן	מהנדס העיר
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
גבריאלי	אבזבקיב	ממונה על מחלקת מידע ומיפוי
ניר	מרגלית	ממונה על מחלקת איכות הסביבה
אסף	שגיא	נציג המשרד להגנת הסביבה
יונתן	ניסים	נציג אירגון הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת ליו"ר הועדה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הועדה

תכנית מספר 1 תיק 1250927

אמי ארבל מציג רקע לדיון ומכניס את הצדדים לדיון

מקנוז דידיה מתנגד לא הגיע נמצא בחו"ל
אמי מקריא את ההתנגדות שלו "מתברר שמוצע ומתוכנן ממ"ד במקום שבו אושרה לי הרחבה בתוכה שהייתה במספר 5327, ששמה קביעת בינוי, תוספת בנייה לצורך הרחבות דיוור שאושרה בשנת 2000, לכן נדרש לתקן את מסמכי התוכנית המופקדת, כך שתציע עמודת ממ"דים במיקום אחר, בצד מזרח"

עורכת התכנית - יונת כהן – התבקשנו בדיון למצוא פתרון מיגון לכל הדירות, ולכן בגלל שזה המקום האידיאלי הצענו זאת. המתנגד מבקש לא לגרוע מהשטח שניתן לו מכוח התכנית הקודמת, ולתת בחזית האחורית ממדים. אנחנו מציעים רעיון להוסיף בתקנון, אנחנו ציינו ממ"ד על התוספת הקיימת, אז לבטל את הכיתוב ממ"ד, כדי שבעתיד הוא יוציא ממ"ד בהקלה.

ישראל קלרמן – אין הקלה. את מתכוונת גמישות בהוראות התכנית.

יונת כהן – כן בהסכמה.
מציינת כי לא כל השכנים ביקשו ממדים ולכן לא לכולם התכנית מציעה ממדים.

עמנואל זלטס - למה לא לתת לכולם ממדים?

אמי ארבל – ברגע שאת מציעה לו בחזית האחורית, כולם יכולים לקבל ממדים.
מראה על המפה. יש קירבה משמעותית בין הבניינים.

יונית כהן - בבניינים העליונים אושרו ממדים, יש לי 4 היתרים קיימים.
אבל קיימות מרפסות קיימות, שלא יהרוס להם.
מראה על המפה
אין לי התנגדות אם הועדה תאשר לו ממד בחזית האחורית.

עמנואל זלטס – למה אי אפשר להשאיר את זה לשטח עיקרי כמו התבע הקודמת, אח"כ מכוח התקנות, ירצו ממדים, יבחנו זאת בהיתרים.

ישראל קלרמן – ואם לא ירצה לבנות, יהרוס לכל העמודה.

אמי ארבל – אני חושב שבאה תכנית מסודרת, צריך להתקדם איתה, לאור חשיבות של חדר ממד כן להגיד בתוספת שיש לך, תבנה ממ"ד.
ממדים זה חשוב, תכנון הגיוני וסביר.

דיון פנימי

ישראל קלרמן – בהתאם להמלצה.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם לתיקונים שנעשו בדיון

תכנית מספר 2 תיק 1178748

אמי ארבל מציג רקע לדיון ומכניס את הצדדים לדיון

עו"ד עקיבא וקסלר
בשם שלום קליין מתנגד:
התנגדות עצמית – מראה על המפה.
הוגשה בקשה לאשר תוספת, יש חלל של 200 מטר, שרשומה על שמו של מר קליין בטאבו
הוגשה בקשה לאשר את החלל הזה כשטח מסחרי, הוגשה התנגדות עצמית שלמעשה מבקשת לא לאשר את השטח הזה למסחרי, אלא לאשר כמחסנים, בעצם מה שזה אומר לחלק את השטח ל6 עבור כל הדיירים באותו מפלס, ולאפשר להם לרכוש אותו למחסן.

30 וכמה מטרים לכל דייר.

שיהיה מול כל דייר אפשרות לקבל מחסן.

כל הצנרת של הבניין, כל הצנרת, חשמל, טלפון, מים, הכול עובר בתוך אותם חללים, אין אפשרות לאטום חלק מאולם חללים

מרים לב אדריכלית

לגבי עבירות הבניה, המרפסות ניסינו להכשיר אותם, אבל המחלקה אמרה שצריך לסמן אותם להריסה.

יצחק ויינהויז – בשם אחותי מיכל בלוח שהיא משותקת 100% – כל החלל שמתחת למדרכה, שהוא טוען שהיא שלו, יש שם 6 חצרות ששייכות ל-6 דירות, איך ייכנסו לחלל הזה?

אמי ארבל - הוא כרגע הציע שכל שטח כזה שמוצמד לחצר, יהיה, תהיה לצורך העניין מחסן של אותה דירה.

יצחק ויינהויז לאחותי יש לב גינה בצד האחורי, היא לא קשורה לחלל.

אני מתנגד לתכנית, מפני שהוא עברין בניה ואם אין אישור תבע למסחר במקום הזה, על פי חוק ההסדרים סעיף 13-14 ואם כן זה צריך להיות בסמכות ועדה מחוזית, הוא מנהל עסק לא חוקי.

נאגר הדסה- יש שם כרגע מסחר שפועל שנים, בא בנאדם עם כוח וכסף ורוצה לעשוק אותנו.

מסחר סביב השעון בוקר ולילה בתוך הבית שלו, הפרעה בלי סוף.

אני לא מוכנה לאשר את התכנית, אנחנו בני תורה, בתים של אברכים, לא בשבילנו כל הדברים האלה.

בר זכאי- יום יבוא, החללים האלה יהפכו לעסקים קטנים.

רבקה צוקר – יש שם קוסמטיקה, ציפורניים, אנשים נכנסים ובאים.

ברכה הופמן – הוא מייצג את הבניין בתור יו"ר הועד, הוא לא גר פה

עיני לא צרה, מה שמתחת למדרכה יכול לקבל.

לגבי הגז – שיפתחו את החללים, יצטרכו להוציא את הגז, הוא אומר לי תיקחי חביות.

הדסה בצלאל – אם הוא באמת מתחרט, ורצה לעשות חוקי, ולמכור לטובת הדיירים, מדוע הוא לא פנה אלינו?

עו"ד עקיבא וייסלר עונה לטענות המתנגדים

הבת של מר קליין, גרה בדירה שלו, ובתוך הבית שלה יש לה עסק.

לגבי ההצעה להשתמש בחללים ולמכור לשכנים, הוא רוצה להסדיר את התשואה לו מהנכס. אני רוצה בסופו של דבר להגיע לידי שימוש כאן עם אותו נכס, והאפשרות היחידה, היחידה בעולם כרגע שיש לי להביא משהו מאותו נכס, זה להתיר את זה למחסנים ולמכור, ירצו, יקנו, לא יקנו.

ישראל קלרמן – מציע שתשבו עם 6 הדירות, תגיעו להסכמה, שהם רוצים את זה, תביאו מכתב הסכמה.

מרים לב אדריכלית – שיהיה תנאי, שיהיה הערת אזהרה, שלא יהיה אפשר לצרף את המחסנים, וכל אחד יהיה חייב להיות המחסן שלו מול הדירה שלו, אפשר לעגן את זה בתוך התוכנית

יצחק ויינהויז – 60 יום פירסום מחדש

חיה ברזילאי - הוא כבר פתח את החלל בהתחלה, משרד עבודה באה מטעם חברת הגז, סגרו לנו את הגז, שזה מסוכן שהחלל יהיה פתוח ליד שני צוברי גז.

דיון פנימי

ישראל קלרמן – לדחות את ההכרעה, שיביא הסכמה של בעלי הדירות לצורך הסכמת הדיירים לשינוי החלל למחסן ולא למסחר.

חברי הועדה מסכימים להצעה היו"ר.

אמי ארבל מציג רקע לדיון ומכניס את הצדדים לדיון

יגאל וטליה שושנה רחמים, צפרירה מנגן, משה מנגן - מתנגדים:

ברק מנגן – בשם המתנגדים - לפני 3 שנים התחלפו השכנים, נכנסו הדיירים החדשים. מיחידת דיור אחת ל- 3 יחידות להשכרה.

במקום מבנה פרטי עם 2 גינות, קיר טרומי, בניין של 3 יח"ד וגינה ציבורית ועוד הרחבה של שני מטבחים, 2 עמדות של מכונות כביסה, על הגינה המשותפת, והם רוצים לבנות עוד. התוספת תעמיס על התשתית, ותהיה מצוקת חניה כל אחד מהבניינים האחרים, ירצה גם, מדובר בקומפלקס קטן של 12 קוטגים, יחודי לאזור.

טליה רחמים – הדאגה שלי, לא לשינוי הצורה של המבנה, אלא פגיעה בתשתיות, ביוב ורעש, הפרעה.

אדריכלית התכנית – רבקה טייב- דיברתי עם הדיירים לפני שנתיים, אם הם מעוניינים להצטרף לתבע החדשה, והצענו לשלם עבור התבע, הם לא היו מעוניינים והמשכנו את התהליך לבד. הדירה כרגע קטנה, ברגע שהבניה תואשר, נוכל לגור שם יחד עם חמותי, לכן עד שאנחנו ניכנס לדירה, יש שכירות של כמה שותפים. יש רק דלת אחת בכניסה.

יוטה אדריכלית- לגבי הבקשה – הגינה שלהם מוצמדת להם לטאבו.

רבקה טייב- יכולה להראות את המכתב של הדיירים ששלחנו להם, להצטרף לתכנית.

ברק מנגן – השאירו דלת אחת, לא אומרת שיש שם דירה אחת.

אדיר שוורץ – כמה אנשים גרים שם?

ברק מנגן - 3 יח"ד. 5 אנשים.

יוחנן ויצמן – הצעה- תסיר את ההתנגדות ולשלב היתר יתקנו את הפיצול, תנאי בדיקת פיקוח.

דיון פנימי

ישראל קלרמן – מקבלים את המלצת האגף לעת מתן היתר בניה, ההרחבה תהיה עבור דירה אחת, ללא פיצול

אילנית מיכאלי – הערת אזהרה, שלא יהיה פיצול דירות בשלב ההיתר.

עמנואל זלטס- מוסיף, שבעבר היתה תכנית שנדחתה.

אמי ארבל – כתבנו את זה בתיאור התכנית.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם לתיקונים שנעשו בדיון

תכנית מספר 4 תיק 1021278

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

פינוי בינוי בקרית משה, תכנית בסמכות הועדה המחוזית. התוכנית למעשה מציעה מגדל אחד שיושב על שדרות הרצל, ומאחורה שני בניינים יחסית קטנים, של 7 קומות, בניין אחד של מגדל שלמעשה יושב על מסד בחזית של הרכבת הקלה, חזית מסחרית ומאחורה שני בניינים ואיזה שהוא שצ"פ קטן באמצע, שהכניסה לחנייה היא מכאן. מראה על המפה.

הדיון כרגע הוא דיון בהתנגדויות, הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית, אנחנו עדיין חושבים שהמכפיל גבוה גבוה, ומתייחסים לכך בהמלצה.

יוחנן ויצמן – הצעה שלי לעת מתן היתר יבחן התקן השמאי שמוגש בהתאם לדוחות, וככל שיהיו זכויות יותר, ישמשו להשכרה. כל מה שמעל הדלתא יהיה דירות להשכרה. יוסי חביליו – מצטרף להצעה של ויצמן.

אמי ארבל – ניתן לעשות ישיבה יחד עם היועצת המשפטית, להבין את המשמעויות של זה.

אם זה יעבוד, ניתן להציע זאת בכל תכנית רלוונטית.

יוחנן ויצמן – מבקש להציע בכל תכנית, לא צריך לחכות לשיבה. אילנית תעבד את זה.

אדיר שוורץ – לקבל באופן מלא את ההתנגדויות לעניין הגובה, אין הצדקה לבנות יותר מ-30 קומות.

יוסי חביליו – הגובה חורג מהמדיניות.

ישראל קלרמן – זה פינוי בינוי ואינו חורג מהמדיניות בעניין הגובה.

אמי ארבל – מראה לפי המפה, יש כאן בניינים שאושרו ל-30 קומות. אם התקן השמאי יוריד ל-25 קומות, נוריד בהתאם.

אדיר שוורץ – לא רוצה להוריד לו מתחת ל-30 אבל לא לתת יותר. מכפיל 4.5 אני חושב שמה שמנחה אותנו צריך להיות הסביבה הקיימת, יש בניינים עד 30 קומות ולא יותר, וכך גם בפרויקט הזה.

יוסי חביליו – 30 קומות, זה הגיוני, ולכן אושרו בניינים ליד בניינים של עד 30 קומות. פינוי בינוי לא צריך לקבל יותר. אם היה מכפיל של 3, וקרית מנחם אז אולי, אבל קרית משה, זה אזור טוב שצריך להיות מכפיל 3.

מסכימים תכנונית ולנראות של העיר, 30 קומות ולא יותר. אני חושב שזה יתן לו רווח גם בכמות של 30 קומות. גם מבחינת הפרשות לא ראיתי שיש פה מעבר לקבל. לכן הצעה שלי 30 קומות בלבד.

גולן אריאל – היה לו מטלה יזם של שטח ירוק, מעברים בין שני בניינים, הוא ישאר פתוח בין כה כה ולכן מציע להגדיל את ההפרשות המבונות במקום ומציע 2 כנסת של 200 מטר במקום השצ"פ.

יוחנן ויצמן – אנחנו צריכים לתת החלטה מושכלת, ולכן הבחינה של השמאי, שאולי תחליט להוריד ל-25 קומות.

יוסי חביליו – המנגנון הזה לא עובד. ניתן עד 30 קומות.

אדיר שוורץ – קרן תחזוקה, מקריא את הסעיף עבור ההתנגדות.

אמי ארבל – זו שאלה שמאית.

אדיר שוורץ – אפשר לנסח, כי הועדה רואה בחשיבות רבה בקרן התחזוקה ומבקשת מהועדה לבחון נושא זה כדי להבטיח קרן תחזוקה ראויה כמקובל.

עמנואל זלטס – להוסיף סעיף מרפסות סוכה

אמי ארבל – לגבי הקומות, אני לא שמאי, גם אני חושב שהמכפיל הוא גבוה, אבל להגיד עד 30 קומות. אני לא היתי רוצה שנקבע, אין מדיניות של גובה בפינוי בינוי, אחד אם צריך 32 קומות לא קריטי ואם זה יוריד 25 קומות. ישמור על הבניינים הנמוכים מאחור.

יוסי חביליו – למה שלא יבדוק השמאי שלנו.

ישראל קלרמן – אין מדיניות רק"ל ולא ניתן לקבוע את מספר הקומות, מי שיכריע זה השמאי. מקבל את המלצת האגף

מי בעד המלצת האגף?

2- בעד- ישראל, יוחנן

2- נגד – אדיר ויוסי

1 – נמנע – גולן

אדיר שוורץ - הצעה חדשה – מי בעד 30 קומות ובהתאם לבדיקת שמאי?

כולם בעד.

סיכום הועדה:

בסעיף 2 כי אנחנו מקבלים את ההתנגדות בצורה חלקית, אנחנו חושבים שאין הצדקה למכפיל 4,49 ולכן הועדה סבורה כי יש להגביל את מספר הקומות עד 30 קומות, ורק במידה והתקן שמאי יוכיח כי יש צורך להציע יותר מ-30 קומות, הם יוצעו בהתאם.

יוחנן ויצמן – סעיף 18 – ממ"ד

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 5 תיק 1245778

חיים אפשטיין יוצא ואינו משתתף בדיון.

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה מדובר על המתחם הזה, רחוב יפו, זה רחוב יפו, צומת יפו קינג ג'ורג' צומת מה שהיה פעם איקסים, היום זה כבר לא איקסים, אבל לא נורא. זה המתחם, זה נקרא מתחם קוקיא, זה מתחם למעשה שהוא מתחם אחרון בגוש 50 שהוא עוד לא בנה

יוסי חביליו – 40 קומות זה יותר מידי. חורג מהמדיניות, אמרנו שמזרח לצומת האיקסים לא תהיה בניה לגובה.

יוחנן ויצמן – מסכים עם הגובה החורג. אף בניין צמוד לצומת האיקסים, לא קיבל בניה לגובה.

אמי ארבל – היו דיונים רבים אצל מהנדס העיר, ומאוד התלבטנו לגבי הגובה פה, אבל בסוף ההחלטה היתה יחד עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז שבגלל שלוקחים חלק גדול מהמגרש לרכבת כבדה, והרצון לייצר פה מעבר ציבורי משמעותי שמתחבר צפונה, מראה על המפה, בגלל לקיחת הקרקע, והקירבה לא רחוק מצומת האיקסים - יהיה בניין אחד של 40 קומות, ובניין אחד של 20 קומות. הרעיון, היה של לעשות מגדל שהוא תמיר, ארוך ודק במקום מגדל שמן של 30 קומות.

חיים כהן – אני בעד המלצה של מהנדס העיר, להוסיף הפרשה של עוד 2 בית כנסת.

אדיר כהן – אני חושב שמעמיסים יותר מידי יח"ד על מרכז העיר בנוסף צריך שימושים במרכז העיר, בנוסף למסחר ותעסוקה מה עם שימוש של תרבות? זה מרכז העיר.

יוסי חביליו – שיהיה דוח ניצפות מעיר העתיקה

אמי ארבל – אנחנו בדיון להתנגדויות.

מהנדס העיר, נקרא להצטרף לדיון להסביר לחברי הועדה, מדוע רוצים לאשר 40 קומות, באיזור שאמרנו שלא תהיה חריגה מהמדיניות.

יואל אבן – אני מזכיר שהתכנית המקורית היתה שלושה בניינים עד כיכר ציון של 30 קומות. כפי שאמי הסביר, היו הרבה דיונים והתלבטויות בנושא אבל מאחר ואנחנו לוקחים חלק גדול מהמגרש לטובת הרכבת הכבדה, חשבנו שיהיה נכון מאחר והרכבת הכבדה, היא בניה אינטנסיבית וכל הציר הזה שיוזר מרחוב שטראוס ומטה עד רחוב קינג ג'ורג', זה ציר שהגדרנו אותו כציר מועצם, הבנו שזה לא קריטי אם מצד אחד של הצומת מצד מערבה לצומת האיקסים, נאשר בניין גבוה כ-40, הבניין הבא יהיה נמוך יותר 23 קומות, כדי לייצר מין סוג של כבוד לעיר ההיסטורית גם המעבר לבית קוקיא, ובית הרב טיכו, הוא מאוד משמעותי, ואנחנו חושבים שזה איכשהו מייצר מאזן שהוא נכון ומתמזג עם הסביבה.

מי בעד המלצת מהנדס העיר?

2 בעד – ישראל ואריאל

4 נגד – יוחנן, יוסי, אדיר ובריס

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף ולהוריד את מספר הקומות ל 10 קומות בהתאם למדיניות

בסוף הדיון מהנדס העיר מבקש לשקול פעם נוספת את ההחלטה ומבקש לקבל את עמדת מהנדס העיר מאחר והחברים שהשתתפו בדיון יצאו מהאולם, סוכם עם יו"ר הועדה מר י. קלרמן שהבקשה תעלה לדיון בועדה הבאה.

תכנית מספר 6 תיק 1063965

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה מתחם הכניסה לעיר, בניין המשרדים

ההתנגדויות למעשה בגדול מדברות ברובן על כך שהתוכנית למעשה חורגת בצורה משמעותית גם לתוכנית המתאר 2000, גם לתוכנית האב רוממה, גם ממה שמקובל באזור הזה, מדברים על זה שמדובר על שכונה שהיא שכונה חרדית, בעיקר השינויים שהם מדברים עליהם, זה אחד, גובה הבניינים שלא לעבור יותר מ- 12 קומות, כמו שגם אגב החליטה הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, וגם היקפי המסחר שיש פה, יש בערך 4000 מטר מסחר, שטוענים שזה לא רחוב ראשי ולא מקום שמתאים לכאלה היקפי מסחר, ולכן מבקשים לצמצם אותו. וגם צורת ההעמדה של השטחים הפתוחים. אנחנו למעשה קיבלנו חלק גדול מההתנגדויות, גם בהיבט של גובה הבניינים, וחזרנו להחלטה להפקדה, שגובה הבניינים לא יעלה על 12 קומות.

חיים כהן - יש תושבים שמתנגדים, אני רוצה להצביע על 20 קומות, עשיתי שאלת רב, ומראה ליור הועדה ועל בסיס זה מצביע על 20 קומות מגורים, ולכן אני תומך בהחלטה של המחוזית, בניגוד להמלצת מהנדס העיר.

גולן אריאל - פרויקט שממול אישרנו 26 קומות, עבור מוסד, ולכן אני בעד.

אמי ארבל - עבור שימוש ציבורי.

לעניין הגובה, אין לנו בעיה תכנונית של גובה של 20 קומות באזור הזה אבל זה אופי האוכלוסיה ולכן נקבעה מדיניות של עד 12 קומות. ברוממה.

אנחנו מכירים את האוכלוסיה, לכן כיבדנו והמלצנו להוריד את גובה הקומות ל-12 קומות.

יוחנן ויצמן - שעשו תכנית אב לפני 20 שנים, התושבים לא השתנו, אני מציע להיצמד להחלטה, בהתאם לקריאה של המתנגדים.

ישראל קלרמן - מי בעד ההחלטה להשאיר 20 קומות?

3 - חיים, גולן ואדיר

מי בעד המלצת האגף עם התיקונים שנעשו בדיון?

3- בעד - ברים, יוסי, יוחנן

יור הועדה אינו משתתף בהצבעה.

אילנית מיכאלי - בנושא הקומות הועדה לא הגיעה להחלטה, חברי הועדה חלוקים לעניין מספר הקומות. לעניין יתר הסעיפים מסכימים.

יוחנן ויצמן - מציע 12 קומות מגורים ו-8 קומות משרדים - כלומר בניין מגורים למטה, ותעסוקה למעלה

יואל אבן - לא החלטה טובה. תעסוקה מעל מגורים, לא עובד טוב, לפי ניסיון שלנו, תפעולית זה לא טוב.

חיים כהן - להוריד את הבניין של ה-14 ל-12 קומות.

לתת 12 מגורים, 21 קומות לתעסוקה.

50% השכרה.

חברי הועדה החליטו לאשר את המלצת מהנדס העיר

לשנות את מספר הקומות במגדל ל- 12 קומות מגורים ועליהם 8 קומות מסחר.

להנמיך את יתר הבניינים מ- 14 ל- 12 קומות

לשנות את תקופת השכירות של הבניין ולהקטין את היקף הדירות להשכרה מ-100% ל-50% לתקופה של 10 שנים.

בסוף הדיון מהנדס העיר מבקש לשקול פעם נוספת את ההחלטה ומבקש לקבל את עמדת מהנדס העיר מאחר והחברים שהשתתפו בדיון יצאו מהאולם, סוכם עם יו"ר הועדה מר י. קלרמן שהבקשה תעלה לדיון בועדה הבאה.

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
דיון בהתנגדויות במתחם רחוב אפרסמון בגילה

כל המתחם הזה שאנחנו רואים פה למעשה, חוץ מכמה בתים, שני הבתים האלה, שאחד עשה תמ"א/38, וגם זה עשה תמ"א/38, התוכנית בדקה למעשה את כל המתחם הזה, ומה שהתוכנית מציעה, זה תוכנית פינוי כמובן, ומה שהתוכנית הציעה, למעשה גם פה, הנה תסתכלו זה המצגת, יש פה למעשה את כל המתחם שציינתי, גילה, זה כל גילה, זה גילה א', מיקום הגדלה קצת יותר גדולה, יש פה היום למעשה פינוי של ארבעה מבני מגורים, מבנה קופת חולים, שימור, יש שמה שימור של בתי כנסת, וגני ילדים, ויש פה שני בניינים 35 קומות ועוד שלושה בניינים של 10 קומות, זה מעבר לכביש,

היו פה המון התנגדויות לגבי המרחב הציבורי, מה שאנחנו הצענו בעצם זה לבטל את הכביש הזה, היה הרבה דיונים על הכביש הזה, אם הוא נחוץ או לא נחוץ, זה נכון שמדובר פה במתחם יחסית גדול שהוא לא כולל כבישים, אבל אנחנו חושבים שזה לא רעיון רע דווקא לעשות מתחם שהוא בלי כבישים, ואם מצליחים לבטל את הכביש הזה למעשה, ואנחנו הצענו גם לבטל את המגרש החום הזה, שהיום יש פה גני ילדים, להעביר את הבניין מגורים הזה לכאן, ואז כן לשמור למעשה על השצ"פ הקיים, שמתחבר גם לשצ"פ העתידי, כשצ"פ מרכזי משמעותי וגדול.

אדיר שוורץ – לעשות שלביות ביצוע לגבי בית ספר.

אמי ארבל – לא בראשון. במגדל השני, יהיה פינוי כדי שהבית ספר יוכל להיבנות.

גולן אריאל – בית כנסת בשלביות – לתקן את הסעיף – שיהיה אולי תנאי לאיכלוס.

אמי ארבל – תנאי לטופס 4 של המגדל השני, יהיה בניה בפועל של בית הכנסת.

ישראל קרלמן – מה המרחק בין בית הכנסת לבניינים שאמורים להיבנות?

יוחנן ויצמן – להכניס את בית הכנסת לתכנית באופן הזה שיוכל להרוס ולבנות חדש.

גולן אריאל – אי אפשר להרוס בית כנסת, ללא פתרון של בית כנסת זמני.

סעיף 3 – בנוסף התכנית תאפשר תוספת של בניה על בתי הכנסת הקיימים בתיאום מבנה דת.
2 3 – במקום בדיקת התכנות -ישולבו בית כנסת.

ישראל קרלמן – להוסיף את מבני דת.

אדיר שוורץ – לגבי עצים?

אמי ארבל – מראה את הסעיף הרלוונטי.

ישראל קרלמן – מה לגבי המינהל הקהילתי קיבלנו את הטענות

אמי ארבל – מקריא את הסעיפים הרלוונטיים.

יוחנן ויצמן – סעיף 6 -דוח שמאי להוסיף את הסעיף – שקיבלנו בתכנית 4 .

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם וכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 8 תיק 1372085

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

ישראל קרלמן – להוריד את סעיף 2

אמי ארבל – לא.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1045541
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה עמנואל זלטס – להוסיף הכשרה של תוספת קיימת בגלל סיפור אישי של הדיירים – ילד במצב הומאני, עבור הרחבה של דירה שיוכלו להוציא היתר – תוחרג מהשלביות. הינף אחד יהיה לכל דייר בנפרד. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם וכפוף לתיקון שנקבע בדיון
תכנית מספר 10 תיק 1233931
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 11 תיק 1267749
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 12 תיק 1271410
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוחנן ויצמן – התכנית היתה בדיון בועדת שימור, החליטה להרחיק כחצי מטר מבית הכנסת, ולאשר את הבניה. אין ערך שימורי לחצר. סעיפים 1-2 להוריד סעיף 4 – ניתן להציע במקום אין. מעבר- לעשות את מה שמוצע אמי ארבל – אם זה מוצע אפשר להוריד יוחנן ויצמן- גרם מדרגות -יש לעשות שימוש חוזר במדרגות האבן בכל מקום שהוא. שימור המבנה הראשי – הנצפות אחרי חזיתיו. גג היסטורי להוריד את התכנית מסדר היום שימור חצר היסטורית - לבטל להוריד ולתקן את הסעיפים הרלוונטיים מאחר ומאשרים את הבניה. ניר מרגלית – נמצא בתוך הפולגון של המיפוי גגות של זיהום קרקע, תנאי להפקדה סקר היסטורי לזיהום קרקע ובשלב ההיתר תנאי להיתר, אישור המשרד FNI. אדיר שוורץ מתנגד לאישור התכנית ובעד המלצת האגף. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 13 תיק 1331131
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה ישראל קלרמן – סעיף 1 – רחוב אברהם להוריד סעיף – נסיגה למרפסות לגג רעפים. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון
תכנית מספר 14 תיק 1186584

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
יוחנן ויצמן – התכנית נדונה בועדת שימור, ההחלטה שהתקבלה ביקשה להשאיר את השימושים של הכניסה לעיר, תעסוקה ומגורים
אמי – לא כלכלי
התכנית ביקשה לרכז את כל הזכויות בצד המזרחי ולשמר בצורה טובה יותר את הבניינים לשימור ולהציע דירות להשכרה, הסיכום היה 25 קומות והוגשו 40 ביקשנו לצמצם
חיים כהן – המכרז יצא לתעסוקה ואז הופך למגורים, אין פרופורציה – וגם בשל המדיניות.
יוחנן ויצמן – אם רוצים לשנות את הכל למגורים בתכנית הכניסה לעיר, אני בעד, נעשה ישיבה כללית.
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים בהתאם ולקבוע שימוש לתעסוקה בלבד

תכנית מספר 15 תיק 1353739
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 16 תיק 1298678
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1298298
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
ניר מרגלית – לצמצם את קווי הבניה שלא יהיה מתחת לשצפ
ישראל קרלמן – להוסיף מרפסת סוכה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1094481
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 19 תיק 1279264
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 20 תיק 1358167
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה לדחיית התכנית
יוחנן ויצמן- בניינים ליד אישרו 7 קומות, לכן מבקש תוספת 2 קומות. תואם את האזור והסביבה.
יוסי חביליו – תומך בהמלצת האגף.
חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה, בניגוד להמלצת האגף
לאור העובדה שהועדה סבורה, כי התוספת המבוקשת של יח"ד ותוספת קומות, אינה משמעותית ותואמת את האזור

תכנית מספר 21 תיק 1300367
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוסי חביליו – קיבלת מכתב מהמינהל הקהילתי, טוען שיש הרבה עצים לעקירה לגבי השימוש הקיים – שינוי ייעוד – של דזור מוגן בלבד אמי ארבל – תיקנתי ראה סעיף 1, והתייחסתי גם לעצים בהחלטה, בסעיף 11 - ככל שניתן יהיה לשמור על עצים הבוגרים בגבולות המגרש, התכנון יעשה תוך שימור ושילוב העצים בבינוי המוצע. יוסי חביליו - אני מתנגד לאישור התכנית חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 22 תיק 1367325
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 23 תיק 1350594
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוסי חביליו – מתנגד חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון
תכנית מספר 24 תיק 1190362
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה ישראל קלרמן – אופציה ל-20% שלא יהיה בתמהיל, יואל אפשר במקום הדיוריות 20% דירות קטנות יוסי חביליו לא היה נוכח בדיון המקורי לתכנית, אך ביקש אישר מיו"ר הועדה להוסיף לדיון שהוא מתנגד לאישור התכנית בשל הקומות, היועצת המשפטית מאשרת זאת. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון
תכנית מספר 25 תיק 1364629
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוחנן ויצמן – היה בועדת השימור, ומחליטים לאשר ולכן כל הסעיפים לשימור אינו רלוונטים. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף וביטול סעיפי השימור בהתאם.
תכנית מספר 26 תיק 1364272
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 27 תיק 1373091
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1127695
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה אסף שגיא – יצא סקר היסטורי לזיהום קרקע ב-2013 ב-2014 בוצע זיהום, לכן מבקש תנאי אישור תכנית דיגומים אלא אם כן ביצוע אסמכתא לפינוי הקרקע. אמי ארבל - כתוב בסעיף 34 ישראל קלרמן עמנואל זלטס – להוסיף מרפסות סוכה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 29 תיק 490ב
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה עמנואל זלטס – במינוס 1 הם טוענים שיש שם עצים, כדי להוסיף סעיף כדי שיאפשר להם גמישות. יוסי חביליו – מתנגד לעקירת העצים. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בהתאם
תכנית מספר 30 תיק 471ב
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יצחק הנאו פנה וביקש לבטל את הסעיף בעניין ההסכמות חיים כהן – יש 3 בתי כנסת, שהוקצו לפני הרבה שנים, לכן יש להוריד חתימה אחת. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 31 תיק 1390715
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 32 תיק 1328822
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 33 תיק 1322452
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוסי חביליו – נמנע חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 34 תיק 1204643
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 35 תיק 1313618

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 36 תיק 1044775

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 37 תיק 1231729

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

התכנית מציעה 30 קומות מגדל, עם 184 יחידות דיור, ועוד שתי בניינים של 11 קומות, עם עוד 92 יחידות דיור

יוסי חביליו – שאלתי את אלי מלכה היועץ המשפטי לעירייה מכיוון שאני גר 200 מטר מהמקום, אם אני יכול להשתתף בדיון, והוא לא ענה לי. אבל אני חושב שאין לי ניגוד עניינים, מכיוון שהתכנית לא גובלת לביתי ולכן אני יכול להשתתף בדיון.

ישראל קלרמן- 30 קומות בתוך שכונה כזאת, לא נראה ריאלי.

אמי ארבל – התכנית לא כלולה בתכנית האב, אבל הבניינים האלה שנעשו בשנות ה-70 כן ראויים לתכנית פינוי בינוי. המכפיל פה גבוה, כי היא כוללת גם את החניה שהיא בבעלות המדינה - סה"כ 4 בגלל שיש תמורות שצריך לתת למנהל על שטח של החניה.

בר נחמיאס מינהל וקהילה - מבחינה חברתית שעשינו היה תקין, תנאי להפקדה – כנס שיתוף ציבור מידי, הפצה לכלל בעלי הדירות לצרכים מיוחדים ואזרחים ותיקים והזכויות שלהם, ולהעביר אלינו. דוח חברתי שלב 2, עקרונות חברתיים לתכנון ועידכונים נוספים של שיתוף ציבור אלו כנסים מתוכננים.

יוסי חביליו – זה רבע שעה לפחות הליכה לרכבת, מתנגד לתכנית

יואל אבן קרוב לרכבת, זה אזור שיש פה שירות הסעת המונים טובים.

אמי ארבל – מספר דקות הליכה.

יוסי חביליו – יש מדרון ובתים באמצע. זה הרבה יותר.

חיים כהן – מגדלים אינם מתאים לשכונה הזאת.

אדיר שוורץ – נבחנו חלופות אחרות?.

ישראל קלרמן – חברי הועדה כולם, מבקשים שיגישו תכנית חלופית, לבניינים יותר נמוכים

חברי הועדה מחליטים לדחות את הכרעה, הועדה סבורה שאין מקום לאשר במקום זה בניה של 30 קומות, ולכן מציעה למגישי התכנית להציג תכנית חלופית לבניה נמוכה יותר.