

פרוטוקול תמצית עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/03	באולם הנהלה 2, בשעה 9:30
05.02.2025 ז' שבט תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	למעט בתכניות 30,28
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
יהודה	פרוידגר	חבר וועדה	יו"ר בתכניות 28,30
משה	גורא	חבר וועדה מ"מ ישראל קלרמן	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
דור	לוי	חבר וועדה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
ניר	מרגלית	ממונה על מחלקת איכות הסביבה
אסף	שגיא	נציג המשרד להגנת הסביבה
יונתן	ניסים	נציג אירגון הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת ליו"ר הוועדה
מוטרו	ערן	מחלקת הפקעות אגף הנכסים
שירה	אדרי	מחלקת הפקעות

הפקעות

שירה אדרי מחלקת הפקעות אגף נכסי העירייה הציגה לחברי הוועדה את ההפקעות
23/752 ההפקעה אושרה
23/713 ההפקעה אושרה
23/113 ההפקעה אושרה

דיון בנושא דרישה לבדיקת קרקעות מזהמות בעיר

דיון בנושא קרקעות מזהמות בעיר

ניר מרגלית מהיחידה לאיכות הסביבה מציג את הנושא בוועדה
אגף הקרקעות המזהמות במשרד לאיכות הסביבה יצר שכבת מידע באזור המפות הממשלתי הבנויה
מפוליגונים.
השכבה מגדירה אזורים שנדרשים להליך חקירת הקרקע במסגרת הליכי התכנון, כל מקום שיש חשש
לפעילות מזהמת כג' אזור תעשייה, תעשיות מוליכות דלק ותחנות דלק, מכבסות ניקוי יבש ואזורי רגישות
הידרואולוגית
בהתאם לממצאים שמתגלים ישנו צורך לבצע תכנית דיגומים לקרקע, ככל שמתקבל סיכוי גבוהה לזיהום
אזי אנו מטמיעים תנאי להפקדת התכנית.
עמנואל זלטס: מה ההשלכה לאדם שמבקש להרחיב דיור? מה העלויות לכך? האם יכול להיות שהדרישה
שלכם מייקרת את הבינוי? מונעת אותו?
ניר מרגלית: משמעות הפוליגון לא מטיל וטו על בניה אבל הפתרונות התכנוניים יכולים להיות יקרים באם
ימצאו.
דוגמא לכך הוא מתחם תע"ש בבית הכרם
אסף שגיא: נקבעה שכבה של אגף קרקעות מזהמות ולפיה זה מוטמע בכל תכנית.

דיון עקרוני בתב 1186584 מתחם הרכב

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר, מעביר את רשות הדיבור למהנדס העיר ולמתכננים שיציגו את
הפרוייקט והשינויים המוצעים.
מצגת מוצגת לחברי הוועדה
מהנדס העיר יואל אבן מציג את התכנית לחברי הוועדה
מדובר בתכנית הפיתוח של מתחם הרכב בכניסה לעיר ירושלים. המתחם כולל מבנים היסטוריים לשימור
נטושים במצב מאוד מוזנח.
התב"ע המאושרת החלה במקום כללה שימור חזיתות בלבד. ותוספת של שתי קומות וזכויות לתעסוקה.
היום זכה במכרז בתנאים הללו והציג לפנינו שינוי משמעותי לפיו במקום להוסיף שתי קומות ולשמר
באופן מוגבל את המבנים, ירוכזו הזכויות התכנוניות לבניה במגדל בגובה 25 קומות עם 170 יחידות דיור
להשכרה לצד שטחים ציבוריים ומסחריים. ותבוצע עבודת שימור מחמירה לכל המבנים ההיסטוריים.
בשל התכסית הקטנה של הפרוייקט כ- 600 מ"ר, הקמת מבנה תעסוקה אפקטיבי הוא כמעט בלתי אפשרי
ואינו רווחי בשטח זה קטן, הוצע לשלב מגורים להשכרה ארוכת טווח.
הועלתה השאלה האם יש הצדקה לשינוי במדיניות רובע הכניסה לעיר מתעסוקה בלבד לשילוב מגורים
להשכרה ארוכת טווח בייחוד לאור העובדה שהמכרז המקורי הוקצה לשימוש תעסוקה בלבד.
אריאל גולן: האם השינוי מייעוד לתעסוקה בלבד לדיור להשכרה יהווה תקדים שגרור יזמים נוספים
לדרוש שינויי יעוד בעתיד למגורים ולא להשכרה מטעמים כלכליים?
יואל אבן: אין השלכת רוחב בתכניות מקבילות, היות ואין עוד דילמות של גודל תכנית המגרש וצרכים כמו
בתכנית הזו שאיתם התמודדנו, הקביעה בעניין התמהיל להשכרה תיקבע בהוראות התב"ע.
אדיר שוורץ: יש לייצר דירות קטנות יותר כדי לאפשר כמות גדולה יותר הצעת היזם לדירות בממוצע 65
מ"ר הן גדולות. האוכלוסיה המיועדת היא עובדי הייטק שיעבדו במתחם, אפשרי לדעתי לבחון תוספת
מעונות סטודנטים מגבעת רם ובכלל לאפשר השתלבות.

אליעזר ראובברגר: האם ניתן להסתמך על השירותים הציבוריים הקיימים? האם הסביבה הקיימת יכולה לתת מענה לאוכלוסיה שתגיע? יש צורך להציג מענה פרוגרמטי כיצד יינתנו שירותים מתאימים כגון מעונות ילדים שטחי קהילה. אריאל גולן: אין אפשרות להסתמך על הסביבה יואל אבן: אופי האוכלוסיה הצפוי צעירים ועובדי הייטק מצמצם את הצורך בשירותים כגון בתי ספר, ותיבחר התאמה לתשתית הקיימת וייבחנו שימושים כגון מעונות סטודנטים שהועלו בדיון שיכולים להשתלב עם האיזור.

יוחנן ויצמן: וועדת השימור דנה בעבר וקבעה כי די בשימור חזיתות בלבד ולכן לא בטוח שיש צורך לשנות אותה, במיוחד בהתחשב בכך שהתוכנית החדשה מוסיפה זכויות בניה משמעותיות. יואל אבן: מאז החלטת וועדת שימור התגלו אלמנטים היסטוריים בעלי ערך בתוך המבנים כגון רצפות פסיפס ופרטי בניה ייחודיים. שינוי הגישה נובע מהבנת הפוטנציאל של האלמנטים שהתגלו. וההצעה החדשה משפרת באופן ניכר את המבנים.

יזם התכנית פרי אטיאס מציג את התכנית יחד עם אדריכל אורי גת מדובר בהזדמנות לשיפור הכניסה לעיר באמצעות שילוב נכון בין שימור איכותי, מגורים מודרניים וניצול מיטבי של הקרקע. ישנה עדיפות תכנונית וכלכלית לשלב דיור להשכרה במיוחד לעובדים וצעירים שיספק מגורים לעובדים ויצמצם את הצורך בנסיעות. התכנית המוצעת תביא תועלת רבה יותר לעיר ורובע הכניסה לעיר

הוחלט לשוב ולדון בתכנית מתוך בחינת היתכנות כלכלית ותכנונית של השינויים המוצעים.

תכנית מספר 1 תיק 1245828

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה, התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד.

מתנגדים:

התיה מרקס בשם רמי שר שלום מבקשים להצטרף לתכנית, דירה 23 מבקשים לסגור את שטח המרפסת, ולהכשיר עבירת בניה.

עו"ד יוסי סילם: אני מייצג סך של 15 דיירים, אני טוען כי אין סמכות לוועדה לדון כלל מקום בו אין את סך ההסכמות הנדרשת להגשת התכנית לכתחילה. ואין בסיס קנייני למימוש התכנית.

אני מקדים ואומר כי באם יטענו מגישי התכנית שיש להם תקנון בית משותף עם הסכם שיתוף משנת 2015 וזה מאפשר להם לגבור על הצורך באחוז ההסכמות שנדרש, עדיין לצורך שימוש במתקנים משותפים אין להם הסכמה נדרשת, לא הוצגה חניה ליחידות הדיור הנוספות.

בשם מתנגדת עו"ד תמר קסטל ברון: לפי התקנות היה צריך להביא טופס מס' 1 שלא הוגש. התכנית מהווה פגיעה

יוסי חביליו: אני שומע כאן כי ישנה טענת סף מקדמית לדיון התכנית, האם יש טעם לדון בתכנית?

יועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי: כל תכנית שמוגשת לוועדה מקבלת אישור מהלשכה המשפטית, בדיקת החתימות בוצעה לפני הדיון.

על פי התקנון אין לשכנים זכות להתנגד לבניה וניתן לראות בכך את ההסכמות הנדרשות. גם חיבור לתשתיות הבית המשותף מותר וזאת כפועל יוצא מהוראות התקנון. המלצת מהנדס העיר היא לבצע בדיקה נוספת של ההסכמות.

עו"ד יוסי סילם: לעניין טענה תכנונית: אישור התכנית הזו מייצר פתח ברור לתקדימים רוחביים נוספים, אין הצדקה לפרוץ את גובה הבינו ולהוסיף יחידות דיור מקום בו אתם קבעתם שאין מקום לתוספת. מדובר בעניין כלכלי ללא תוספת חיזוק ממדים, מדובר במבנה בן 10 קומות.

תמר קסטל: לדברי היועצת המשפטית אני מבקשת לראות את הטפסים כעת. דבר נוסף אין בשום אופן אישור לבנות מעל רכוש משותף. זה מצריך 100% הסכמה.

מחזקת את דברי שנכתבו בהתנגדות שהוגשה. התקנות מגדירות בסעיף 1 מהי פגיעה ברכוש המשותף, "תכנית שמציעה בניה ברכוש המשותף.." התכנית שלפנינו כוללת בתוכה פגיעה. ומתקיימת מניפולציה ברכוש המשותף בשטחי החניה.

לגבי הגג, תשריט בית משותף מעיד על ההצמדה השייכת למבקשים היא רק השטח שצמוד אליהם. השטח שמעל המדרגות ופיר המעלית הן לא צמודים אליהם נפלו פגמים בהליך התכנוני כי לא הוכחה התשתית המלאה של ההסכמות והשטח בבעלות משותפת. מצוקת החניה ברחוב הוא כבר כעת ניכרת ואין צורך להמתין לקושי רב יותר.

עו"ד זיוה בראשי מתנגדת: חלק ניכר מהטענות כבר נאמרו, אני רק מבקשת לעניין ההשלכה על כל השכונה, מן הראוי שתשקלו השלכות רוחב לעניין אחידות הבניה, והציפוף. כבר נקבע כי האזור הזה לא לציפוף, הרחוב הוא פקוק למדי והיציאות מהשכונה הן עמוסות. כל החניות מוצמדות לדירות הקיימות ולכן הדירות החדשות יהיו ללא חניה ואם כך יילקח שטח מהרכוש המשותף ובוודאי שמחוייבת הסכמה. הדירות הפונות לרחוב משה קול ובעיקר דירות הפנטהאוז נפגעות. אמי ארבל: החניה היא רכוש משותף זו הטענה שנשמעה תסבירי את זה.

עורכת הבקשה תמר חכמון בשם המבקשים: לגבי החניה התכנית נבדקה ע"י מחלקת התנועה ואושרה. לטענה בעניין המעליות, אנחנו מוסיפים על הרכוש המשותף ולא לוקחים ממנו.

בועז ברזילי: אנחנו לא נוגעים בקומת החניות ברכוש המשותף.

עו"ד יוסי סילם: קיים שטח משותף שאין לגביו הסכמות, ודי בכך כדי לייתר את הדיון. לגבי סגירת השטחים שהוצעה כאן אנחנו מבקשים שתוצג תכנית ותפורסם לשכנים. לענין המענה שהוצג לחניות, יתכבדו המבקשים ויציגו היכן ואיך ניתן פתרון חניה.

עו"ד תמר קסטל: מבקשת להתייחס לבקשה שהוצגה להצטרפות להסדרת עבירת הבניה, יש קושי לאשר את התוכנית מכח סעיף 13 מצינת שייבדקו את נושא עבירות הבניה. אין זכויות בניה מוקנות הן לא מוצמדות ולא נאפשר זאת. גם אם משהו מבקש להרחיב את הבניה ולא על חשבון על דיירים אחרים.

עו"ד זיוה בראשי: מאחר ואין בעצם פתרון חניה בתחום המגרש נוכחנו שאין תכנית שיכולה להתקיים כאן. אנחנו נפעל להביא חוות דעת שמאית לפגיעה בערך הנכס שלנו.

דיון פנימי:

אילנית מיכאלי, לסוגיית ההסכמה, ניתן לבדוק האם ניתנה הסכמה על פי התקנות וגם את עניין סעיף 13 האם היא עומדת בסמכות הוועדה. אמי ארבל: לכאורה ההמלצה של מהנדס העיר פשוטה הגובה לא מפריע, לאחר ששמענו את הצדדים, וכמובן המענה שניתן לחניה. התוכנית כמו שהיא לא נכונה, הפתרון לא נראה פתיר, וגם לעניין הכשרת עבירת הבניה. לכן אני מציע להוריד מסדר היום שיביאו תכנית מתוקנת ואם יש צורך תפורסם שוב. יוסי חביליו: מציע לדחות את התוכנית ושתוגש תכנית מסודרת, אבל גם נקבל את ההצעה שאמי הציע להוריד מסדר היום ולדון שנית זה מקובל עלי.

אליעזר ראובברגר: אני מקבל את ההצעה לדחות את הדיון לדיון פנימי לאחר קבלת תכנית מתוקנת.

הוחלט לדחות את ההכרעה בתכנית לצורך בחינה של תוספת בניה נוספת כהרחבה של דיירים נוספים שהגישו התנגדות לתכנית, לצורך הצגת פתרון חניה הולם בתחום החלקה, לצורך בחינה של החלת סעיף קטן 13 לחוק התכנון והבניה בדבר הסמכות לקדם את התכנית. ולצורך בדיקת היועץ המשפטי לוועדה בעניין ההסכמות הנדרשות להגשת תכנית.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 2 תיק 1245778

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

חברי הוועדה שנכחו בדיון: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר, יצחק בריס, משה גורא, יוסי חביליו

מהנדס העיר יואל אבן משתתף בדיון

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית לחברי הוועדה התכנית נדונה בוועדה המקומית והוחלט לקבל חלקית את ההתנגדויות. לבקשת מהנדס העיר התכנית חוזרת היום לדיון נוסף.

יוסי חביליו מבקש רשות לטעון טענה מקדמית טרם הדיון. קיום הדיון היום לא חוקי, אני מפנה את דברי לעו"ד יניב טיאר, ולעו"ד אילנית מיכאלי.

על מנת שגוף מינהלי ובוודאי שוועדה מקומית בהתנגדויות יקימו דיון נוסף יש צורך בנסיבות מיוחדות, במקרה שלפנינו אין נסיבות מיוחדות.

דעתי היא שחוות הדעת של היעוץ המשפטי שנשלחה היא שגויה.

התכנית נדונה בתאריך 22.01.2025 בה מהנדס העיר ביקש להשמיע את עמדתו אך לא היה הפורום המלא של חברי הוועדה שנכחו בכל הדיון וכבר התקיימה הצבעה בתכנית.

יוחנן ויצמן: בהמשך לדברי חביליו על כך שחו"ד של יניב טיאר מתייחסת לכך שניתן לדון היות ודברי מהנדס העיר לא נשמעו לפני ההצבעה – מציע שכל שזה היה לפני הצבעה אז לא נדון כעת, וניצמד להחלטה הקודמת. אליעזר ראובנגר: מקריא מהתמליל את סיכום הדיון ומתברר שההצבעה התקיימה לאחר דברי מהנדס העיר.

עו"ד יניב טיאר היעוץ המשפטי, אין סופיות דיון מהדיון שהתקיים בתאריך 22.01.2025 והדיון היום הוא חוקי ומהנדס העיר רשאי להציג את עמדתו, ולפרוס בפני החברים את עיקרי התכנית.

אילנית מיכאלי יועצת משפטית לוועדה: הפסיקה מתייחסת למהנדס העיר כבעל מעמד, החלטות שהתקבלה בדיון הקודם שהיא בניגוד להמלצת מהנדס העיר היא לכשעצמה נימוק מיוחד לקיום הדיון.

אמי ארבל: מדובר במקרה ייחודי ובנסיבה ייחודית, לא היתה החלטה שהתקבלה באופן שונה כל כך מהותי בין המלצת מהנדס העיר לבין ההחלטה ובשינוי כל כך משמעותי יש מקום לדון שוב.

אליעזר ראובנגר: נותן את רשות הדיבור למהנדס העיר יואל אבן ולאחר דבריו מכן נקיים דיון מעמיק.

יואל אבן מהנדס העיר:

מציג על גבי תצ"א את הפרוייקט לחברי הוועדה

מוצג לפניכם פרוייקט במרכז העיר המשתרע על שטח של 4.683 דונם.

מדובר בפרוייקט שצוות תכנון ישב בדיונים רבים בשיתוף עם מינהל התכנון וגייש עמדה.

ישנה ייחודיות למגרש הזה מבחינת מיקומו ובגודלו ובהיבטים נוספים

מדיניות העיר ההיסטורית נשמרת באופן אדוק.

המיקום של התכנית הוא בקצה המוחלט של העיר ההיסטורית על ציר יפו, אין קשר בין הבינוי על הצירים של יפו וקינג ג'ורג', והבינוי הגבוה בצומת האיקסים הוא נכון.

נקודה נוספת התקיימו דיונים בין מתכנני הרכבת הכבדה שאושרה בתת"ל לבין מתכנני מתחם קוקיא.

הרכבת הכבדה יצרה הפקעה של כמעט 2 דונם לטובת השימוש שלה.

יתרון בניה גבוהה היא הרווחה שניתנת, מתאפשרת יכולת לתמרון עם התכנון, ויש לנו יכולת לייצר פיתוח והגדלה של השצ"פ של בית אנה טיכו לכיוון רחוב יפו.

יתרון עירוב השימושים נבחן יחד עם חברת עדן ומאפשרת לייצר שימושים רבים כגון מסחר ותעסוקה מגוונת שיכולים להתקיים בבניה גבוהה.

אדיר שוורץ: לנו חשוב לשמור על העיר ההיסטורית, על חזית מסחרית לרחוב יפו, מוצגת תחנת רכבת כבדה שמייצרת

הזדמנויות רבות, בעיני בבניין המזרחי הקרוב יותר לכיכר ציון אין הצדקה לעלות מעל 10 קומות.

והבניין המערבי שקרוב יותר לקינג גורג ניתן לאשר תכנון של מגדל גבוהה יותר.

יוחנן ויצמן: ישנה הפקעה במגרש, אני מציע לבחון את ההצעה לקחת את הזכויות מהתב"ע הקודמת, לוותר על השצ"פ ולממש את הזכויות על יתרת המגרש שנותר.

מדגיש ואומר שאין סיבה לתת שצ"פ על חשבון הגובה סביב העיר העתיקה

אמי ארבל: התכנית הציעה סך זכויות של 33,745 מ"ר התכנית כעת מייצרת 51,000 הפער הוא של 14,000 מ"ר זה הפער בזכויות הבניה.

ישנו הבדל מהותי עצום במיקום המגרשים לטענה שמאישור הבניה הגבוהה שבמגרש הזה תפתח בקשות נוספות ותפגע במדיניות העיר ההיסטורית. לאור נתוני התכנית אין לטענה זו מקום, ואין בתכנית זו לפתוח בקשות לבניה לגובה בתוך גבולות העיר ההיסטורית.

יוסי חביליו: לא השתכנעתי בנסיבה מיוחדת ואני מבקש עדיין לא לקיים דיון נוסף

בתכנית שלפנינו יש מדיניות של צומת האיקסים, וכל יזם שיגיע יפתח את המדיניות. אני מתנגד להצעות שהועלו כאן.

מה האינטרס העליון לשבור מדיניות?

יהודה פרוידגור: מהדוידקה לכל אורך הציר ישנה ירידה בגובה הבינוי וכאן ישנה עליה . בנוסף אני רוצה לחזק את המגרש של דורות ראשונים שביקשנו להוריד לשמונה קומות את החזית לכיוון רחוב יפו. התקדים שהתכנית תיצור יכביד עלינו בהמשך לשמור את המדיניות. עמדת מהנדס העיר צריכה שתהיה ככל הניתן צמודה למדיניות. צחי ברים: נכחתי גם בדיון הקודם, ולהבנתי הנוכחות היום המסבירה של מהנדס העיר היתה מפורטת ומועילה מאוד. ההצעה שהועלתה מחברי אדיר שוורץ והיות שישנו עניין מהותי וחשוב אני מציעה לפרוס את עניין הקומות ולחלק קצת יותר מהנדס העיר: אני חוזר על דברי ואומר בפני החברים אנחנו שומרים על הזהות העירונית והשימור שלה, וישנן תכניות רבות שנפסלות על הסף, השיקולים הם מקצועיים ולא כל יזם מתקבל באופן אוטומטי בלי לבחון. אני לא רואה סתירה כעת של המדיניות . צומת האיקסים קינג ג'ורג' יפו מאפשרת השתלבות של התכנית הזו . שוב, זו התחנה המרכזית השנייה של הרכבת הכבדה המאושרת , הקו האדום של הרק"ל. דבר נוסף, המצב הנתון מחייב התחדשות וריענון, התכנית תביא איתה חידוש ופיתוח תכנוני . תגובתי להצעה שנשמעה מצחי ברים אני מתנגד לשני בניינים בגובה שווה, ישנה חשיבות למופע תכנוני של ירידה בגובה . אני מציע 30 קומות במגדל המערבי הקרוב לצומת האיקסים במדיניות רכבת קלה מחוץ לעיר ההיסטורית, והבניין השני בתכנית של 6 קומות מסד ועוד עשר קומות מעל. אליעזר ראובברגר: אני לא נכחתי בדיון הקודם ואני לא רוצה לקבל החלטה כעת. ישנם כמה נקודות שאני רוצה לעמוד עליהם, אני לא רואה התייחסות לשימור. נכון בעיניי לבחון את כל הדברים שנשמעו בדיון היום. הוחלט לדחות את ההכרעה ולשוב ולדון לאחר בחינה של הסוגיות שהועלו בדיון ובנושא ערכי השימור הקיימים בתחום התכנית שלא קיבלו התייחסות בתכנית .

תכנית מספר 3 תיק 1259159 יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית לחברי הוועדה. חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
--

תכנית מספר 4 תיק 1344654 יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר אמי ארבל: מציג את התכנית לחברי הוועדה, מדובר בתכנית המציעה שינויי קווי בנין עיליים לתוספת מרפסות סוכה החל מהקומה השניה ומעלה למבנה מגורים קיים. ללא תוספת זכויות, ואנחנו ממליצים לאשר את הבקשה. חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 5 תיק 1339969 יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר אמי ארבל : מציג את הרקע לתכנית לחברי הוועדה מדובר התכנית המציעה תוספת קומות חדשות למגורים מעל קומת מסחר קיימת והגדלת שטח המסחר הקיים. התכנית לא מציעה הריסה של כל המסחר ולכן מציעה חניה מעל לקרקע באופן שאינו מקובל עלתה השאלה כיצד ניתן לשלב את בעלי החנויות הקיימות בפרויקט באמצעות שיתוף פעולה. נדונה סוגיית תכנון החניה והמרחב הציבורי מסביב לתכנית, מעברים ורוחב המדרכות הוחלט לדחות את ההכרעה בתכנית לתקופה של 45 ימים ולאפשר ניסיון תיאום עם בעלי המסחר לצורך תכנון מיטבי. ההחלטה

תכנית מספר 6 תיק 1364744 יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
--

תכנית מספר 7 תיק 1276641

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 8 תיק 1083351

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
התקבלה החלטה לאשר את התכנית לאחר התנגדויות, התקיים גם דיון בוועדת ערר.
התברר לאחר מכן כי זיקות ההנאה המסומנות בהתאם לתכנית המאושרת, לא תואמים למעברים שבוצעו בפועל לאחר
קבלת הקלה בנושא בשלב היתר הבניה ולכן אין כל הגיון לסמן זיקות הנאה על פי התכנית המאושרת ויש צורך לסמן
בהתאם למעברים שבוצעו בפועל.
אליעזר ראוכברגר: אמרתי בפעם הקודמת שיעשה את המעברים כפי שמופיע בתב"ע ולא כפי ההיתר - מדובר במעבר
מפולש.
יוחנן ויצמן: לא מדובר בשינוי החלטה הקודמת. התקיים דיון בוועדה המקומית בטענה של זיקת ההנאה במעבר ונקבע
כי לא תהיה פגיעה בזיקות המעבר במסמכי התכנית וזיקות ההנאה חייבות להיות תואמות למסמכי התכנית והמגשים
אמרו בדיון וכן בוועדת הערר שכל המעברים יבוצעו.
מדגיש ומבקש כי המעבר יבוצע בפועל וישארו לטובת הציבור. ויהיו רציפים.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 9 תיק 1075902

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית וההתנגדויות לחברי הוועדה, מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת 3 מבנים
קיימים והקמת מבני מגורים חדש בני 32 קומות.
אליעזר ראוכברגר: בתכנית האב לקרית יובל סווגו המתחמים כך שעל מתחמים שהוכרזו כשטח כתום לא היה ויכוח לגבי
קידום להתחדשותם.
חלק ניכר מההתנגדויות בתכנית קיבלו מענה, דוגמא לכך סוגיית הדיוריות
בהתנגדות המינהל הקהילתי התנגד להוסיף שטחים משותפים לדיירים בסך 400 מ"ר, מה הצורך?
אמי ארבל: איפשרנו 200 מ"ר למועדון דיירים או לחדר כושר
במסגרת התכנית ביקשנו הפרשות לצרכי ציבור, וחניות אורחים.
אדיר שוורץ איך הטמענו קרן תחזוקה?
אמי ארבל: נטמיע בהחלטה שהוועדה סבורה שהיזם יממן 10 שנים וועד בית
אדיר שוורץ: חניות האורחים, המינהל העלה בתכנית האב בדיונים כי החניון שמשמש לחניון ציבורי הוא משמש גם את
הבניין.
אני מבקש שתוקצה חניית אורחים ויש להבטיח זאת במסגרת היתרי בניה.
אמי ארבל: היזם מבקש להשאיר את גני הילדים במתחם החום ולא קיבלנו את זה כדי שייבהו יחד עם הבניין.
אליעזר ראוכברגר: מה עם המרפסות סוכה?
יוסי חביליו נמנע היות והעומס גדול מידי לשכונה
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 10 תיק 1362938

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 11 תיק 886507

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה
אדיר שוורץ: האם התכנית מונעת פגיעה במעברים בהולכי הרגל? האם התכנית עושה סדר בהעמדת הביתנים?
אמי ארבל: זו מטרת התכנית להסדיר ולתקן את המצב הקיים. יש הוראות לשמירה על המרחב הציבורי

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 12 תיק 1397116

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 13 תיק 1293554

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה, מדובר בתכנית שמציעה תוספת בנייה מעל בנין קיים, סך תוספת של 6 יח"ד.

מדובר בתכנית תמ"א עם תכנון מאולץ וחורג מאחוזי הבניה המותרים בתכנית האב. וחורג מקווי הבנין.
כבר חוזק הבנין וקיבל שתיים וחצי קומות בתמא, מה ההצדקה לתוספת קומות נוספות?
אדיר שוורץ: אני רואה ערך לצופף, האם ניתן לתוספת פתרון חניה. הוא כורת עצים?
אמי ארבל: לצורך חניה יש צורך להוריד עצים. לא מוצע פתרון חניה מלא לכל יחידות הדיור
מבקשים להוריד מסדר היום צורך בחניה של נושא החניה והשמירה על עצים

תכנית מספר 14 תיק 1385061

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
לבקשת היזם הוחלט להוריד את התכנית מסדר היום

תכנית מספר 15 תיק 607465

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 16 תיק 1367598

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
התכנית יורדת מסדר היום לבקשת היזם

תכנית מספר 17 תיק 1352947

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה, התכנית מציעה שינוי ייעוד מתעשייה למגורים על פי תכנית האב ולהרוס
מבנה קייסקטן הכולל קומה וגג רעפים ולהקים במקומו בניין חדש בן 15 קומות בשילוב שטחי מסחר ו- 80 יח"ד.
אליעזר ראוכברגר: מסתייג מהצורך בפירוק והרכבה של המבנה הישן כפי שהומלץ בשימור לאחר סיור שקיימתי
במקום יש להרוס את כל הבניין. גם בנושא הגובה המבוקש מציע להגביל את מספר הקומות ל- 12 למגורים עם 3 קומות
לתעסוקה או שימוש מוסדי.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1400910
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 19 תיק 1370741
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 20 תיק 1380799
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה מדובר בתכנית המציעה תוספת קומות מ- 3 ל-7 , תוספת יח"ד סה"כ 15 יח"ד, תוספת שטחי מרפסות ושירות למבנה מגורים. יוחנן ויצמן: בפרט ברחובות הללו דעתי היא שזה נכון לאשר יותר לגובה וזה ספציפי משתלב ברחוב. חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון
תכנית מספר 21 תיק 888347
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה לבקשת מהנדס העיר בשל פניית היזם לבחינה מחודשת של ההפרשות לצורכי ציבור התכנית יורדת מסדר היום.
תכנית מספר 22 תיק 1172402
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 23 תיק 1373554
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה עמנואל זלטס: יש צורך לבנות. צריך לתקן את סעיף שלביות הביצוע כדי לאפשר גמישות ולאפשר בניה מלמטה למעלה. חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון
תכנית מספר 24 תיק 1281468
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 25 תיק 1350511
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 26 תיק 1305804
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר להוריד את התכנית מסדר היום

תכנית מספר 27 תיק 1305739

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 28 תיק 1261510

יו"ר הוועדה בתכנית יהודה פרוידגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה מדובר בתכנית המציעה הקמת מרכז עירוני הכולל שטחי מסחר, שטחי מוסדות ציבור ומגורים
מצגת מוצגת לחברי הוועדה
יוסי חביליו: לטענת המנהל הקהילתי תוכנית זו מצטרפת לתכניות אחרות המקודמות בקטמונים וחורגות בהמלצות תכנית האב שהגדירה יעד של 18 קומות במבנים הצמודים לתוואי הרכבת הקלה, ולא נלקחות ההשלכות על איכות החיים של תושבי השכונה, ואני מתנגד לתכנית התקיימה הצבעה:
בעד המלצת מהנדס העיר יצחק בריס, אדיר שוורץ, אריאל גולן, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר
יוסי חביליו מצטרף לעמדת המנהל הקהילתי ומתנגד לאישור התכנית
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 29 תיק 1345420

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 30 תיק 1352251

יו"ר הוועדה בתכנית יהודה פרוידגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
עמנואל זלטס מציע להשלים לגובה אחיד ולאשר את הקומה למטה ולא להוסיף קומה נוספת
יהודה פרוידגר: יש לאפשר יציאה לגג ככל שניתן.
אמי ארבל:
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 31 תיק 1410067

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 32 תיק 1354752

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אסף שגיא: התכנית מופיעה בפולגון הקרקעות המזהמות, ישנה מכבסה לניקוי יבש ומסתבר שזה גורם כשלעצמו לזיהום ומצריך סקר גזי קרקע.
הוחלט כי לא תותר בניה של עמודים או מרפסות מעבר לתחום המגרש המסחרי.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון