

פרוטוקול תמצית עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/04	באולם הנהלה 2, בשעה 9:30
20.02.2025 כב' שבט תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	למעט תכנית 30
יהודה	פרוידגר	חבר וועדה	
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	למעט תכנית 1
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
חיים	כהן	חבר וועדה	למעט תכנית 1
אסולין	צביקה	חבר וועדה	למעט תכנית 1

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

תצ"ר 1094721 בית צפאפא אושר בהתאם להמלצה

הפקעה 23/1373 אושרה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 1 תיק 1131739

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

חיים כהן לא השתתף בדיון

ישראל קלרמן לא השתתף בדיון

צביקה אסולין לא השתתף בדיון

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

צפי שלף לא הגיעה אמי מקריא את ההתנגדות שהוגשה

אדריכל גיורא סולר: מדובר במבנה שנמצא בחצר האחורית ולא בתוך כנסיית הקבר, מדובר במבנה שנבנה עבור נזירים

על מבנה ירדני קיים מוסיפים קומות.

מורידים את גג הקומה הקיימת ומוסיפים קומה בגובה מינימאלי.

לא הוגשה התנגדות מצד המוסלמים וישנו תיאום עימם.

רשות העתיקות נתנה את הסכמתה

אמי ארבל: כל הטענות הללו נטענו בוועדת שימור ולא התקבלו.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 2 תיק 1213339

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

הוגשו התנגדויות מטען המינהל הקהילתי גנים

התבקשה הפרשה נוספת

הוגשה התנגדות עצמית מטעם היזם

התכנית לא מנצלת די טוב את המרחב הציבורי

לא נכון להגיש שטחים ציבוריים בתת הקרקע

יהודה פרוידגר: האם אפשר שיהיה פתרון טכני של מנגנונים המפוקחים באמצעות מכון המאפשר את הפעלתם בשבת.

הוועדה סבורה כי יש מחסור של בתי כנסת באזור ויש מקום להוסיף בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר על מנת לתת מענה

לצורך של השכונה

אליעזר ראובברגר: לעניין המרפסות סוכה במגדל המרפסות יתוכננו באופן אחיד ויכללו מרפסות סוכה לפחות עד קומה 8

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 3 תיק 1041466

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

התכנית יורדת מסדר היום

תכנית מספר 4 תיק 1273150

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מבקשים לעניין צרכי רווחה לקבוע כי תותר בין יחידה אחת לשלוש בהתאם לחוות הדעת של

המחלקה למדיניות תכנון וזאת לצורך שמירה על גמישות.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 5 תיק 766154

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 6 תיק 992032

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה,
אליעזר ראוכברגר: למה מכפיל כל כך גבוהה?
בארמון הנציב זה המכפיל שנקבע ע"י השמאי

יוחנן ויצמן: מתנגד לתכנית
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 7 תיק 1370881

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אדיר שוורץ: מה גודל ממוצע של הדירות?
אמי ארבל: גודל ממוצע גבוה,
אליעזר ראוכברגר: 75-80 זה גודל סביר
יונתן ניסים: רוצים להוריד את השכירות שאנחנו מכתיבים לכל כך הרבה שנים.
יוחנן ויצמן: מה המדיניות התכנונית
אמי ארבל: הוא מקבל 80% מעל המדיניות.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 8 תיק 1385061

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי ארבל: מדובר בחלקה מאוד קטנה.
ישראל קלרמן: מדובר על חצי קומה, ואני מעדיף לאשר עבירת בניה ולהכשיר מאשר להותיר פצע אדריכלי.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 9 תיק 1361286

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
להשלים: ניר מרגלית: סוגיית האקוסטיקה יש להשלים סקר שימושים כולל המלצות לפתרונות.
חיים כהן: היות והיזם נתן הפרשה ציבורית מעל המדיניות, אני רואה לנכון שניתן לאפשר 50% ללא המרה.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 10 תיק 993907

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
מצגת מוצגת לחברי הוועדה
התייחסות למינהל קהילה: היזם פעל לפי הנוהל החברתי על אף שקיבלנו פניות מהתושבים לעניין אופן התנהלות היזם,
אנחנו מבקשים להתנות את ההפקדה בכנס שיתוף ציבור בתיאום עם מינהל קהילה. ותיעוד להסמכת נציגות בבניינים
ואנחנו ממתינים לעידכון מיפוי אזרחים וותיקים ואופן הליווי שלהם. מדובר במתחם גדול מאוד ומורכב מאוכלוסייה
מגוונת.
יוסי חביליו: דיירים מתלוננים על הטעויות בחתימה באופן כללי, כיצד אתם מתמודדים עם זה?
ברגע שאנחנו מקבלים פניות מתושבים לא רק על נושא ההחתמה אלא על אופן השקיפות וכנס התושבים ואנחנו מקבלים
פרוטוקול ותיעוד.
אנחנו מציגים את עמדתנו המקצועית ומקווים לראות גיבוי בה.

אליעזר ראוכברגר: מה השטח להפרשה? מדובר בהמון יחידות דיור.
אמי ארבל: לא נתקבלה חו"ד

אריאל גולן: האם קיים סעיף שלביות ביצוע?
אמי ארבל: היזם בונה את השטחים המבונים שבתוך הפרוייקט.

התקיימה הצבעה:
בעד המלצת מהנדס העיר: אליעזר ראוכברגר, ישראל קלרמן, אדיר שוורץ, חיים כהן, אריאל גולן
יוסי חביליו: אני מתנגד לתכנית הזו, יש לי בעיה עם הגובה שהוא נגזרת של המכפיל הגבוה שנקבע כאן, יש ציביון
לשכונת ארמון הנציב, והעומס שיתקבל כאן הוא כבד לשכונה.
יוחנן ויצמן מתנגד לתכנית.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 11 תיק 1244664

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

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 12 תיק 1070911

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
התכנית ירדה מסדר היום

תכנית מספר 13 תיק 1328285

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

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 14 תיק 1233790

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
בפני הוועדה הוצג כי יזם התכנית לא פועל בהתאם לנוהל החברתי שמקובל לקידום פינוי בינוי. לא בפעם הראשונה
הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לקיום התהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מקידום תכנית לפינוי בינוי.
יוחנן ויצמן: להוסיף פתרונות נוספים לחילחול.

הסדרי תנועה: מה המרחק מציר רק"ל? לאור הקירבה לרק"ל יש לקבוע תקן 1:1 לכל גודל יח"ד.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 15 תיק 1381409

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי ארבל: מדובר על בנין ראוי לשימור, נקבע באנשי מקצוע, ויש כאן תבע על החלקה
הוועדה סבורה שיש לשקול את הנושא החברתי בשיקולים החברתיים וכי ישנם דיירים מוגנים וותיקים ומבוגרים,
כולל מבוגרים, ולכן יש תנאי למתן תוקף יהיה תאום הנושא החברתי- גם בשלבי הבניה וגם לאחריה.
שיתאפשר המשך קיום הזהות הקהילתית במקום.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

--

תכנית מספר 16 תיק 1335249
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 17 תיק 1236736
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה תכנית האב קבעה תמהיל לבניה ואנחנו מציעים לאשר אותו, 252 יח"ד אליעזר ראוכברגר: האם מוצע דיור להשכרה? וכמה? אמי ארבל: זה מגרש מאוד גדול 4 דונם יוצא כ- 80 יח"ד להשכרה. תכנית האב לתלפיות קבעה הפרשות לצרכי ציבור ממוצע דירות הן 97 מ"ר אמי ארבל: 520 מ"ר גני ילדים, ובתי כנסת סה"כ כ- 2100 מ"ר הפרשה לצרכי ציבור. יוסי חביליו: מתנגד יוחנן ויצמן: מתנגד לתכנית חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 18 תיק 1159920
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר התכנית ירדה מסדר היום

תכנית מספר 19 תיק 1339696
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 20 תיק 1291525
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צורכי הציבור חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 21 תיק 1316918
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צורכי הציבור חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 22 תיק 496
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 23 תיק 495ב
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את תכנית הבינוי לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 24 תיק 1081652
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה לאור העובדה שהתכנית מבטלת מקומות חניה ברחוב המשמש גם את המנהל הקהילתי יש למצוא פתרון לתוספת חניה ציבורית בחניון התת קרקעי כדי לתת מענה לנושא זה או להציג פתרון אחר לעניין זה. חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון
תכנית מספר 25 תיק 1305820
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 1229111
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה תנאי לדיון להפקדה יהיה הגשה של הדו"ח החברתי והחומרים החברתיים, לאישור המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להפקדה תכנית דיגום גזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון
תכנית מספר 27 תיק 1313998
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 1305812
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 29 תיק 1156850
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 1320548
יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר
תכנית מספר 31 תיק 1313196
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 1281468

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
הוחלט כי יש להוסיף לקו הכחול את המעבר ממערב, לצורך פיתוחו. תנאי להיתר הינו תכנונו, תנאי לאכלוס יהיה
פיתוחו בפועל.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 33 תיק 1298678

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

תכנית מספר 34 תיק 1308808

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

תכנית מספר 35 תיק 1337161

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

תכנית מספר 36 תיק 1037209

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