

**פרוטוקול דיונים בועדה מספר: 2025/6 מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר
תשפ"ה**

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	למעט תכנית 26
יהודה	פרוידגר	חבר וועדה	למעט בתכניות 10,19
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	למעט תכנית 1
חיים	כהן	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
צביקה	אסולין	חבר הוועדה	למעט בתכנית 1
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
אריאל	בזיז	חבר הנהלה- מ"מ אדיר שוורץ	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
יואל	אבן	מהנדס העיר
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
הלה	בכר	סגנית הממונה על התכנון
ניר	מרגלית	ממונה על מחלקת איכות הסביבה
אסף	שגיא	נציג המשרד להגנת הסביבה
יונתן	ניסים	נציג אירגון הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הועדה
מוטרו	ערן	מחלקת הפקעות אגף הנכסים
שירה	אדרי	מחלקת הפקעות
גבריאל	אבזבקיב	הממונה על המידה התכנוני
רותם	פסו	היחידה הקהילתית

הפקעות

שירה אדרי מחלקת הפקעות אגף נכסי העירייה הציגה לחברי הוועדה את ההפקעות
23/1374 דרך מעלה אדומית דרומית לנחל אוג , הפקעה לצורך מטמנת עודפי עפר. הפקעה אושרה
23/1044 השלמת הפקעה של מבני ציבור בשכונת עיסוויה . ההפקעה אושרה
23/749 השלמת הפקעה בדרך משה ברעם . ההפקעה אושרה
23/1359 הפקעה לצורך שיפור והנגשה לרכבת הקלה בקרית יובל . ההפקעה אושרה

תכנית מספר 1 תיק 1070911

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
צביקה אסולין לא משתתף בדיון
ישראל קלרמן לא משתתף בדיון
אדר' הלה בכר מציגה את עיקרי הדיון לחברי הוועדה, מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, נדונה במסגרת דיון להפקדה, מתחם חיסבון.
יוחנן ויצמן: בדיון הקודם היה שמאי העירוני, נשאלו שאלות בדיון , הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת מענה לסוגיות השמאיות שהועלו .
יוסי חביליו: בדיון הוכתבו שאלות לשמאי ולא נענו, הדיון כעת אמור שיהיה לאחר המענה לשאלות.
דעתי היא להוריד את התכנית מסדר היום ולקבל את המענה ואז לדון בתכנית.
אני מבקש חו"ד של היועצת המשפטית.
עו"ד אילנית מיכאלי : הוועדה לא כבולה להחלטות שלה במקרים מיוחדים היא יכולה לשנות החלטות וכל אופן יש לנמק אותן.
אמי ארבל : השמאי הציג את הדברים שהוא בחן ואת מסקנתו כי התכנית עומדת בתקן השמאי הכלכלי המקובל בהתחדשות עירונית.
הלה בכר: נפחי בניה המועצמים בפרוייקט הזה קיבלו הדגשה על איכות אדריכלית ומצויינות התכנון בין היתר במרפסות , בשטחי השרות המשמעותיים ביצירת החצרות כל אלה באו לידי ביטוי בדוח השמאי.
יוחנן ויצמן: השמאי לא הסביר בדיון האם ערך הדירה יימכר גבוהה יותר?
יואל אבן: הבאנו לבחינת התכנית שמאי מטעמנו, ונלקחו בחשבון עלויות הבניה ועלויות מכירת הדירה.
אנחנו מתבססים על דעת השמאי וסומכים עליה.
יהודה פרוידגר: גם היזם הביא שמאי מטעמו וגם הוא אחז בדעתו .
אריאל גולן: גם לעניין ההדמיות, ביקשנו לראות הדמיה משמעותית של ניצפות התכנית.
יוסי חביליו: מה יהיה הגובה האבסולוטי? כולל הקומות הטכניות? אני טוען שניתן לאפשר בניה לפי המדיניות ולא לחרוג ממנה.
המחויבות שלי היא לציבור ירושלים.
מדובר במיקום התכנית בעיר העתיקה ומרכז העיר, ומתקיימת פגיעה בגן העצמאות.
דעתי היא שאין כאן תועלת לירושלים, ההיפך הוא הנכון. אנחנו בעיר היסטורית. ומביאים את המגדלים לצנטרום של ירושלים.
יואל אבן: ההמלצה שלנו תואמת את העמדה התכנונית שאנחנו מאמינים בה, יש לנו גבולות גובה העמדה התכנונית שלנו בעניין זה היא שיש מקום להנמיך ביחס למה שהוצע ע"י היזם.
לא בהכרח שהעמדה שלנו תואמת את המציאות הכלכלית שמוצגת אבל זה לא השיקול המוביל אלא התכנון.
חיים כהן: התכנון נותן מענה פרוגרמטי לשכונה?
יואל אבן: ישנו מענה ראוי בהחלט בכל התכנית הכוללת גם את השכונה הישנה.
אמי ארבל: בהחלט מדובר בפרוייקט יוצא דופן. התכנית נותנת שטחי בניה משמעותיים אשר יהיו זכויות מותנות עבור העיצוב המוצג בנספחי הבינוי, וככל שבשלב היתרי הבניה יוצע תכנון שונה אזי זכויות הבניה יצומצמו בהתאם.
מדובר בתכנית עם עלויות בניה משמעותיות לאור התכנון והייחודיות שלו.
אליעזר ראובברגר: מה היקף הקומות הטכניות שאתם מציעים?
אמי ארבל : בשלוש קומות בסך 10 מטר גובה לכל הקומות
רותם פסו- המחלקה הקהילתית : במתחם ישנם כמה בניינים ואין לנו תמונת מצב חברתית עדכנית כנדרש מהיזם, המלצתנו, לדחות את ההכרעה מההיבט החברתי עד לקבלת מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים בעלי צרכים מיוחדים שמקבלים מענה.
אליעזר ראובברגר: בכמה יח"ד מדובר?
רותם פסו: ישנן כ- 70 דירות למגורים כאשר יתר הדירות הנוספות הוסבו לשימוש למשרדים / מרפאות.
אריאל גולן: כיצד מסתדרת חלוקת תקן החניה בפרוייקט?
יואל אבן: הפרוייקט ממוקם בקרבת רק"ל , מיוצרת רשת הסעת המונים שמיטיבה עם תושבי ירושלים.
ירושלים צריכה להנגיש תחבורה ציבורית לכל סוגי האוכלוסיה, בערים מרכזיות בעולם, לא ניתנת חניה במרכזי ערים.
הרכבת הכבדה מגיעה גם למרכז העיר.

יהודה פרוידגר: ראשית במרכזי ערים רבות בעולם גם לא מאפשרים בניה לגובה. שנית הרכבת לא נותנת פתרון, אנחנו עומדים

מול פניות אזרחים כיום שמשתמשים ברכבת הקלה והם עוברים חווית נסיעה ציבורית גרועה לדבריהם. המצב ברכבת הוא לא אופטימלי ומכבד כיום. על מה אנחנו מוסיפים עומס?

ראש העיר ירושלים משה לאון מצטרף לדיון: התכנית הנידונה כעת משקפת את המדיניות שאני מחזיק בה והיא העתידה לחזק את ירושלים על כל שכונותיה לרבות מרכז העיר.

עם אמירה זו הלכתי ליום הבוחר. תפקידי להגדיל את האוכלוסיה בירושלים ולחזק את העיר, הקואליציה הזו מאשרת את המדיניות הזו, יתרה מכך מדיניות זו התחזקה בשבועות האחרונים בשיח שהתקיים בין נציגי אוכלוסיה חרדים, מהנדס העיר והוועדה המחוזית בסוגיית הבניה לגובה שהיתה מורכבת ונתקבלה ברכת הדרך לבניה לגובה במקומות מסויימים מאפשרים. מנגד ישנן אוכלוסיות חילוניות שמתנגדים לבניה לגובה.

אני שב ומדגיש כי כל פרויקט שמגיע לבחינה תכנונית עובר את מהנדס העיר ואנשיו, עובר תהליך בחינה כלכלית בפרט בתכניות מסוג זה של התחדשות עירונית ומורכבויות נוספות על מנת שהפרוייקט יהיה רווחי, הביטוי הוא המכפיל שנבחן אצל הגורמים המקצועיים.

זה לא סוד שדעתי חיובית בעניין סוגיית הבניה לגובה, ישנן כמה תכניות שאושרו במרכז העיר ואני בהחלט מחזיק בדעה חיובית לגבי הנושא.

גם בתכנית הזו ישנה מדיניות וחווה דעת הצוות המקצועי וכל אחד כאן רשאי להצביע על פי חופש בחירתו. התכנית ממשיכה לדון בוועדה המחוזית וגם שם ישנם נציגות שלנו.

באופן אישי דעתי זו נוחה לכל פרויקט שנמצא ראוי ומקדם את המדיניות הזו שעל פיה נבחרתי לתפקידי, אין לי נגיעה אישית ואני לא מנסה לקדם או לשכנע לקידום התכנית הזו. ולשם כך הגעתי לדיון כעת. תודה רבה לכם.

יוחנן ויצמן: ראש העיר, אתה מגיע מעולם ראית החשבון, התכנית הזו ייתכן ונותנת תועלות ציבוריות לפיתוח גן העצמאות ועוד, האם עדיין זה מצדיק את פריצת המדיניות למרכז העיר והקרבה לעיר העתיקה?

ראש העיר משה לאון: התכנית תשפר ותשביח את גן העצמאות ממצבו כיום.

יואל אבן: מציין כי מדיניות בתכניות פיננסי ביוני נגזרת מתקן שמאי, תקן 21. התוצאה של הבדיקה השמאית הכתיבה את הגובה לכן לטעון טענה בדבר פריצת המדיניות זו הטעיה, לא מדובר בקרקע ריקה. אמי ארבל: שימו לב שכל המטלות לא מחושבות בתקן.

יהודה פרוידגר: ירושלים היא מיוחדת, ההתקרבות למרכז העיר היא לא לתועלת. יש ערך לנראות הירושלמית ולשורשיות. ירושלים היא לא תל אביב והבניה לגובה היא הרס לעיר.

כנציג ציבור ומחזיק תיק הגיל השלישי אני מרגיש בחוסר נוחות בהיבט זה לאור ההתעלמות מהצרכים לאוכלוסיה המאתגרת במקום, המענה הלקוי לאנשים עם מוגבלויות בכל הנוגע למערך ההסעים והרכבת הקלה, והחוסר בדוח החברתי.

אריאל בזיז מ"מ אדיר שוורץ: מבקשים להעלות הצעה לדון על זירות לסטודנטים. מבקש להוסיף לשימושים אופציה לדיוור להשכרה. אני מבקש למקסם את הפרוייקט באופן המיטבי. אליעזר ראובברגר: אני לא פותח את סעיפי התכנית בשלב זה.

יוסי חביליו: היה נכון לא להביא את התכנית לדיון כלל מנימוקים שהועלו כאן, לא התקבלו הדמיות שהתבקשו לניצפות, ישנו חוסר בדוח החברתי, אני רואה בעיות תחבורה באיזור, ומתוך אחריות להיסטוריה ולירושלים אני מתנגד לתכנית ולדיון הזה בכלל.

אריאל גולן: בדיון הקודם דעתי היתה בחיוב לגבי התכנית, אני באופן עקבי בעד הגדלת יחידות דיור וההיצע המצוקה בנושא היא בהחלט קשה. ובוודאי בשכונות חרדיות. אני מתחבר לדברי ראש העיר בעניין הגדלת היצע הדיור. לעניין תקן החניה המוצע הוא עוול לתושבים, אנשים שרוכשים דירות יוקרה לא יתנהלו ללא רכב. אני חוזר על דברי בעניין ההדמיה הרלוונטית לחשיבות המגדל המוצע, ביקשנו ולא קיבלנו.

אליעזר ראובברגר: בהתייעצות שקיימנו בין החברים הסתייגנו מנושאים מסויימים בתכנית הבומבסטיות והגובה, סוכם כי אנחנו לא רוצים לפגוע בעמדת ראש העיר ובנוכחות שלו בוועדה. לא זכור לי דיון בו ראש העיר השתתף. הוחלט כי נתמוך בתכנית בשינויים מסויימים.

במהלך ההתייעצות סוכם כי נביע תמיכה בתכנית בהסתייגויות בעניין מרפסות הסוכה שייקבעו בתכנית בסך של 20% בכלל הפרוייקט.

דבר נוסף עניין הארכת התוקף להשמדת התכנית לשלוש שנים ללא מתן אפשרות לארכה.

לגבי הנושא החברתי אנחנו דורשים שיושלמו כל הדרישות הדוח החברתי לפני הפקדת התכנית..

יואל אבן: לעניין השכרה לסטודנטים, דעתי היא שניתן להוסיף זירות לסטודנטים, התכנית מציעה שרותים שיועילו למטרה זו.

יוסי חביליו: אני מתנגד לתכנית אני נשאר להחזיק בעמדותי למען ירושלים ומצפוני עימי.

אריאל גולן: היות והעירייה היא כחלק ממגשי התכנית, אני מבקש כי יוצב תנאי כי המשך קידום התכנית בהליכי הוועדה המחוזית מתואמים מול הוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן: בתכנית בסעיף השמדה עצמית שיתקיים תוך 3 שנים, וככל ולא יופק היתר תוך 3 שנים התכנית תבוטל. יהודה פרוידגר: מחזיק בעמדותי בהתנגדות לתכנית.

התקיימה הצבעה:

בעד אישור התכנית: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, חיים כהן, צביקה אסולין, אריאל בזיז, צחי ברים

נגד אישור התכנית: יוסי חביליו, יהודה פרוידגר

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 2 תיק 1145242

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אדריכלית הלה בכר מציגה את ההתנגדות לחברי הוועדה
מדובר בתכנית העוסקת בהרחבת דיור שכבר נדונה בוועדה המקומית אך ירדה מסדר היום בשל הצורך להגיע להסכמות עם
הדיירים, התכנית מובאת לדיון כעת במסגרת 106' לחוק התכנון והבניה.
הוגשו התנגדויות לתכנית, בחלקן מבקשים המתנגדים שלא תבוטל להם הרחבה שכבר קיימת וחלקם דורשים הרחבות נוספות.

מתנגד: אריאל חיומי בשם יפה חיומי ועוד שתי מתנגדות מרים טל וגב' אפרת אליהו
הגענו להבנות

אור חודדה: התנגדתי לתכנית מבקשת לאשר לי הרחבה
הלה בכר: ככל ויוצגו הרחבות סימטריות נוכל לאפשר.

טלי לוי עורכת התכנית: מציעה

הלה בכר: מציעה לבחון את ההרחבות המוצעות ובלבד שיהיו סימטריות.

לעניין תוספת המחסנים התקבלה הבקשה

שלביות הביצוע מורכבת בחזית דרומית היות ומתבקשת שדירה תהיה תלויה זו בזו.

הוחלט להותיר את השלבויות כפי שנקבעה מלמטה למעלה, למעט הבינוי המוצע בחזית המזרחית אשר יקבע בהינף אחד לשתי
הדירות של משפחת ספרוני ומשפחת חודדה.

הלה בכר: הרחבות שמחייבות שינוי בתכנית יגרמו לפרסום נוסף לפי סעיף 106' לחוק
כל בקשה לתוספת תיבחן פרטנית בתנאי שתתקיים שלביות ביצוע והסכמת הדיירים.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 3 תיק 1291905

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה

מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית בשלב ההתנגדויות.

המתנגד לא הגיע לדיון, התנגדותו הוקראה.

הלה בכר: המתנגד גר מעבר לרחוב, המתנגד מגיש את ההתנגדות בשם עמותה שאין לה מעמד.

מגיש הבקשה:

אדריכל דודי ברים, מדובר במתנגד סדרתי שלא קשור לתכנית. ניסינו לבוא איתו להסדר והוא מבקש טובות הנאה דוגמת בית כנסת
פרטי לעמותה שלו.

בפגישה שנערכה לצורך ניסיון להסדר בין עורכי הדין הועלו דרישות שלא מתבררות אלא כסחיטה

אנחנו כבר בתכנית נותנים מטלות ציבוריות.

קראנו את המלצת מהנדס היא ואנחנו מוצאים אותה מקובלת עלינו.

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 4 תיק 1199777

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

התכנית יורדת מסדר היום באישור יו"ר הוועדה לבקשת המבקש והמתנגד לאחר שנשלחה הודעה ממגיש התכנית בדבר מו"מ
שמתקיים בין הצדדים לצורך גישור.

תכנית מספר 5 תיק 1203728

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה, מדובר בתכנית משמעותית שמטרתה בראש ובראשונה לפנות את מתקני הדלק פי
גלילות שמצויים בחלק הנמוך של שטח התכנית ובניית המשך לשכונת הר נוף של 1,900 יח"ד מבני ציבור ופיתוח מערך כבישים.
התכנית מציבה אתגרים סביבתיים ופרוגרמטיים.

מגיש התכנית מציגים את התכנית על גבי מצגת לחברי הוועדה

אדריכל יוסי פרחי בשיתוף אדריכל יגאל לוי מציג את התכנית

יוחנן ויצמן: מה גרם להגיש מסמך סביבתי ולא תסקיר?

רם מתן: ההחלטה הזו נעוצה בשני גורמים.

לא נתבקשנו מטעם העירייה או הוועדה המחוזית להגיש תסקיר עד כה.

התכנית משפרת מצב קיים ומשנה באופן מהותי את המצב הסביבתי ומיטיבה עימו ולכן אין צורך בתסקיר.

ניר מרגלית: המחלקה לאיכות הסביבה: הטמענו הנחיות אקולוגיות, ישנן השלמות רבות שאנחנו ממתנינים להשלמתם. מאפייני הבינוי הם מדורגים בניצול מורכב של הטופוגרפיה.

אלדד לבל ושלי ברעם משרד פרחי: מציגים את החיבורים והכניסות למתחם. אליעזר ראובברגר: היתכנות היחידה היא דרך חזקיהו רבין וצריך לשקול את זה. אריאל גולן: אני מציע לבחון את התוואי הזה ולא לפגוע פגיעה קשה כל כך ביער. אלדד לבל: מה שמנחה אותנו זה לייצר שכונה מחוברת

אדריכל פרחי: אחרי שבחנו את כל החלופות אימצנו את המרכיבים החשובים במשרד התחבורה. ההסכמה נבחנת בשני מרכיבים סוגיית ההליכתיות וההנגשה וכן התחבורה הציבורית. לא יהיה מקום בכבישים לכל המכוניות לעולם והעתיד שלנו הוא בתחבורה ציבורית וזו חייבת להיות נגישה.

יהודה פרוידגר: זה הגיוני ממוצע של 5.5 ילדים למשפחה חרדית בתכנית כזו? אליעזר ראובברגר: כממוצע זה הנתון הממוצע ההגיוני.

משרד אמאב:

צוות התכנון: אנחנו מבקשים לדון על גודל דירה ממוצעת, היות וגודל 55% פחות נצרך בתמהיל האוכלוסיה הזו. אליעזר ראובברגר: צריך לקחת בחשבון יכולת מכירה, ולכן הממוצע נכון שיכיל גם דירות 80 מ"ר גם 55 מ"ר וגם 120 מ"ר. אליעזר ראובברגר: מציע לקבוע גמישות בתמהיל השימושים הציבוריים בהתאם להתפתחויות בשכונה לאור מורכבות התכנית.

לנושא תנועה – הוחלט כי יש לבחון את החיבור של כביש 101 לרחוב אגסי והצורך בו מבחינה תחבורתית לאור העובדה שברחוב אגסי לא ניתן להעביר תחבורה ציבורית וזאת בין היתר לאור העובדה שהכביש חוצה את השטח המיועד ליער.

לאור המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ניתן יהיה לבחון לצורך ההשלמה פיתוחם של השטחים הסמוכים לתכנית ביער ירושלים בתיאום עם קק"ל

ראובברגר: איפה מוצעים בתי כנסת?

אמי ארבל: מדיניות התכנון ביקשה בתי כנסת בהפרשה מבונה, במסגרת מתחם התכנית יפוזרו כ- 10 בתי כנסת שיינתנו בהפרשות מבונות

אליעזר ראובברגר: מציע כי לעת הוצאת היתר הבניה על מנת לתת גמישות בשימושים לפי התפתחות השכונה ובחינת הצרכים הציבוריים תינתן הסמכות לוועדה המקומית לקבוע צרכי ציבור במגרשים.

התקיימה הצבעה:

בעד אישור התכנית

אליעזר ראובברגר, יוסי חביליו, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, צביקה אסולין, ישראל קלרמן חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 6 תיק 1078476

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה לחברי הוועדה מדובר בתכנית המציעה הקמת בניינים חדשים בני 10 קומות, מבקשים את הצטרפות הוועדה כדי למנוע את מופע קירות התמך הדרמטי ולהסדיר את נושא החניה והעומס התחבורתי. הוגשו התנגדויות לנושא גובה הבניינים ומספר יחידות הדיור, לעניין בעיות התחבורה והחניה שכבר כעת הנתון הוא חמור ברחוב שמעוני.

יוסי חביליו ההתנגדויות של המינהל ושל התושבים מעלים דאגה, מדובר ברחוב מאוד צר ויש עומס קיים קבוע. מציע לבחון לצמצם את סך יחידות הדיור והגובה.

הלה בכר: בעניין נושא החניה המלצנו לבחון מחדש את תוואי הכניסה שיהיה מרחוב הרצוג ולא מרחוב שמעוני הצעה זו תצמצם את קירות התמך, ובנוסף תאפשר תוספת יחידות דיור בחלק של רחוב שמעוני

ההליך הזה יגרום להפקדה מחדש ופרסום נוסף.

יוסי חביליו מתנגד לתכנית

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 7 תיק 967174

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה

ההתנגדות העצמית שהוגשה לעניין תמהיל יחידות דיור ועוגנים זמניים, כיום בתכנית סטטוטורית לא מתאפשר להכניס עוגנים זמניים למגרשים מצרניים.

המינהל הקהילתי הגיש התנגדות לעניין הגובה והבחינה התנועתית המתבקשת, וכן לנושא השטחים הציבוריים ושימור העצים בשולי המגרש.

אליעזר ראובברגר: באיזה מכפיל מדובר?

הלה בכר: 5.5

יוסי חביליו: מדובר במכפיל גבוה מאוד לארמון הנציב,

אמי ארבל: במסגרת התכנית באיחוד וחלוקה ישנו מגרש בבעלות רמי שנדרש עבורו זכויות בניה, מה שגורם לעליית המכפיל

יוחנן ויצמן: מציע לקבל הדמיות לנצפות התכנית עם התייחסות לאגן העיר העתיקה.

הלה בכר: אנחנו מציעים שיפור בתכנון בכל הנוגע לשטחים ציבוריים
יהודה פרוידגר: לעניין דירות לתחזוקה
הלה בכר: ישנה קרן תחזוקה ל- 10 שנים.

יוסי חביליו מתנגד לתכנית לגובה ולמספר היחידות ומצטרף להתנגדות המינהל הקהילתי.
יוחנן ויצמן: נמנע

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 8 תיק 1175959

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה

הוגשה התנגדות מטעם הדיירים במבנה מדובר באוכלוסיה סוציאקונומית נמוכה מורכבת מניצולי שואה ומאזרחים מבוגרים
שחוששים מתקופת הבניה ומהנזק שייגרם להם, הצענו לקבל את ההתנגדות הזו וככל שיידרש דיוור חלופי לתת מענה בתיאום עם
המחלקות הרלוונטיות לכך בעירייה.

התנגדות נוספת משכנים במגרשים סמוכים שחוששים לפגיעה באיכות החיים מהיעדר חניה ומגובה הבינוי המוצע.
התקבלה פניה מטעם הרווחה בגין הדירות הקיימות בקומת הקרקע המוצעות בתכנית למסחר לאור הקרבה לרכבת הקלה אולם
משמעות השינוי למסחר היא ביטול של חדרים קיימים ומאוכלסים וזה מהווה בעיה לדיירים המתגוררים ומשכך הוחלט לבטל את
המסחר המוצע.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 9 תיק 1285550

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה, מדובר במגרש שמיועד משרדי הפרקליטות והמינהל הציבורי, וממוקם בקרבת
היכל המשפט.

אריאל גולן: גובה בניין הפרקליטות ובתי המשפט לא נכון שיהיה גבוה מהכנסת.

הלה בכר: המגרש ממוקם בקרבת רובע הכניסה לעיר והגנישות התחבורתית מאפשרת את הגובה
התקיימה הצבעה:

בעד אישור התכנית: אליעזר ראובברגר, חיים כהן, צביקה אסולין, ישראל קלרמן

נגד: יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, צחי ברים

נמנע: יוסי חביליו

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 10 תיק 1041466

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

יהודה פרוידגר לא משתתף בתכנית

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה, מדובר בתכנית שמציעה תוספת קומות על בניין קיים לשטח לבית ספר, בחלק
הצפוני של התכנית מוצעת חניה במפלס הרחוב ושצ"פ מעל.

אנחנו סבורים שיש לבטל את החניה ולהותיר את השצ"פ שיפותח כחלק משלביות הביצוע של הבנין, מדובר במיקום עם קרבת
הליכה לרכבת קלה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 11 תיק 1134816

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 12 תיק 1199801

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 13 תיק 921213

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את ההתנגדויות לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 14 תיק 1121920

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה
יוסי חביליו : מה ההצדקה להיקפי הבינוי הגבוהה שבתכנית?
היקפי הבניה נקבעים על פי שמאות וכדי לייצר מרחבים ציבוריים בצומת דרכים ראשית
יוסי חביליו: אני מתנגד נחרצות לבניה המופרזת, ומפנה להתנגדות שהוגשה ע"י המינהל הקהילתי.
אמי ארבל: זה המחיר בהליכי פינוי בינוי, המפתח הגבוהה נוצר לאור התמורות שנתבקשו לקרקע.
אליעזר ראובברגר: ישנה התייחסות למרפסות סוכה?
מבקשים 20% מרפסות סוכה בפיזור במגדלים.
התקיימה הצבעה:
בעד: אליעזר ראובברגר, צביקה אסולין, ישראל קלרמן
יוחנן ויצמן נמנע
יוסי חביליו מתנגד לאישור התכנית
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 15 תיק 1380070

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 16 תיק 1125970

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת, מדובר במתחם הכולל שטח ציבורי גדול בחזית המגרש.
יוחנן ויצמן: מה בנושא מרפסות סוכה?
התכנית תכלול לפחות עבור 20% מהפרוייקט מרפסות סוכה.
אמי ארבל: התכנית מציעה שני בניינים, בקומת המסד מוצעים שימושי מחסר ותעסוקה, במסגרת התכנית ישנה הפרשה של בית
ספר.
התכנית תואמת את מדיניות תכנית האב לתלפיות ואנחנו מברכים עליה.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 17 תיק 1388149

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

תכנית מספר 18 תיק 1348853

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה
יהודה פרוידגר: עד איזה גובה מדובר?
הלה בכר: סך הכל יהיו 4 קומות.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 19 תיק 1291525

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
יהודה פרוידגר לא משתתף בדיון
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה מדובר בתכנית התחדשות עירונית המציעה תכנון על מתחם הכולל גם חלקה בבעלות
המדינה ביעוד למוסד. לשמר את המבנה הקיים ולהוסיף הקמה של בניינים חדשים עם מרחב ציבורי משופר ומרווח.
יוסי חביליו: בכמה קומות מדובר?
אמי: 34, 24 בשני המגדלים, תכנית טובה וראויה
רותם פסו המחלקה הקהילתית: משיחות שביצענו התברר כי נצרך כנס ייעודי לאזרחים וותיקים הובטח שהוא יקויים עד סוף מאי
2025 ויעודכנו הדיירים בסטטוס התכנית וזכויותיהם.
וכן להגיש על בנין דרך חברון 115 דוח חברתי

נכון יהיה באם ניתן להתנות את הפקדת התכנית במילוי התנאים הללו.
יוסי חביליו מתנגד לתכנית
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 20 תיק 1259324

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת, מדובר בתכנית לפינוי בינוי.
אליעזר ראובברגר: ההמלצה מבקשת מרפסות בתחום המגרש, מציע שהמרפסות יבלטו מעבר לקווי בנין עד 2 מ"ר.
יהודה פרוידגר: עומק 2 מ"ר מאפשר יותר מרפסות סוכה.
אופי השכונה היא צפיפות, ניתן לאשר קו בנין של 5.5 מ"ר
אליעזר ראובברגר: המכפיל המוצג בתכנית הוא כל כך נמוך.
רותם פסו: היזם לא פעל בהתאם לנוהל החברתי ולא עבר בפורום התחדשות עירונית. בשלב זה עדיין אין לנו מיפוי אזרחים וותיקים למתחם ואנשים עם צרכים מיוחדים.
אנחנו מבקשים לדחות את ההכרעה עד שנקבל את הנתונים, כדי לוודא שבאמת ניתן מענה נכון לתושבים.
משיחות שקיימנו מדובר באירוע מורכב, ישנם חילוקי דעות בין תושבי המתחם.
אמי ארבל: לפי הנתונים ישנם 73% חתימות.
צביקה אסולין: יותר משליש אנשים חזרו בהם, למי הסמכות לבחון את זה?
למה אנחנו ממליצים אם אנחנו לא יודעים מה סך ההסכמות הוודאיות?
אליעזר ראובברגר: וועדת ערר לא מאשרת חזרה מחתימה, הסמכות לבדיקה היא של הוועדה המחוזית ולכן אנחנו יכולים להמליץ להפקיד בכפוף לבחינת תקינות החתימות.
חיים כהן: הרב יצחק כהן רב השכונה שהתמסר לשכונה ולמורכבויותיה מזה חמישים שנה מתנגד לתכנית כשיהיה פינוי בינוי יועברו המשפחות למקום אחר הניתוק והטלטלה עלולים לגרום להתפרקות.
כבוד הרב מבקש להשתכנע שישנה שלביות מסודרת לדאוג למשפחות בשלב הפינוי.
מעל ארבעים שנה הרב מסר נפשו לשכונה ומורכבותיה
אליעזר ראובברגר: קיימת אפשרות להמליץ לוועדה המחוזית עם תנאי להפקדת התכנית בדיוק מחודשת של החתימות.
לוודאו שישנו תוקף חוקי.
אילנית מיכאלי: כך או כך זו סמכות הוועדה המחוזית.
הוחלט לאור העובדה שבמהלך הדיון הוצג בוועדה מסמך המצביע על כך שחלק מהדיירים שחתמו בעד ביצוע התכנית חזרו בהם, הוועדה מבקשת כי תתבצע בדיקה חוזרת של ההסכמות הנדרשות לצורך קידום של תכנית פינוי בינוי וכי בדיקה זו תהווה תנאי לדיון בוועדה המחוזית המוסמכת לבדוק את נושא ההסכמות להגשת התכנית וכתנאי להפקדתה.
התקיימה הצבעה
בעד: אליעזר ראובברגר, יהודה פרוידגר, יוחנן ויצמן, צחי בריס, ישראל קלרמן
נגד: אסולין צביקה, חיים כהן
יוסי חביליו נמנע לאור נתוני הדוח החברתי ולאור דבריו של חיים כהן
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 21 תיק 1413160

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית
יוחנן ויצמן: התכנית נדונה בוועדת שימור והוחלט לא לשמר את הקיר הצפוני, מציע כי קו הבנין יהיה במרחק של מטר מגבול החלקה.
לעניין המרפסות מציע שיאושרו מרפסות זיזות עד גבול המגרש- קו אפס.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 22 תיק 1396704

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה.
בבניינים הסמוכים לחלקה הם בהיקף של 6 קומות אנחנו מבקשים בהמלצה להיצמד לגובה הקומה שמוצע בהיתר 3.20.
יוחנן ויצמן: קומה תחתונה 3.5 מ"ר ברוטו, אני מציע לצמצם להנחיות מרחביות למעט הקומה העליונה.
צחי בריס: יש דירות גבוהות בתכנית, זה לא לצורך קומה נוספת.
אמי ארבל: היזם מציע 28 מטר ב- 6 קומות זה ממוצע של 4.60 מ"ר לקומה.
מה הנימוק לחריגה המבוקשת בגובה?
ישראל קלרמן: אנחנו מבקשים לאשר את המרפסות, זה ציבור שחייב מרפסות סוכה.
יהודה פרוידגר: הקומה הראשונה היא שימור ולכן להשאיר את הגובה, וביתר הקומות מציע לעשות ממוצע של 3.5 מ"ר
אליעזר אני מתחבר להצעתו של יהודה פרוידגר הקומה הראשונה להשאיר גובה וכל שאר הקומות יהיו 3.5 ברוטו.
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 23 תיק 886911

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת, מדובר בתכנית שמציעה הריסת המבנה הקיים והקמה של מגדל בן 40 קומות, הכוללים קומות מסד לשימוש מסחרי, מלונאות ומבני ציבור.
מוצעים 190 יחידות דיור מגורים תומכי תעסוקה.
אמי ארבל: התכנית מטפלת במעברים הציבוריים

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 24 תיק 1395524

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה
יוחנן ויצמן: בכל האיזור קיימת תבע לשימור שמספרה 2874, וועדת השימור קבעה כי יש לשמר רק את החזית הדרומית, בנוסף בקומת הקרקע מדובר במוסד פרטי ומתבקש בקומה הראשונה 2 מ"ר.

ישראל קלרמן: הקומה השניה בנויה על פי היתר, החזית לשימור היא קומת קרקע ומעליה בנויה קומה חדשה.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 25 תיק 1239623

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 26 תיק 1339043

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
יוחנן ויצמן לא משתתף בדיון
הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה, התכנית מציעה הרחבות בינוי, תוספת גג רעפים מוגבה לבניין הקיים.
צחי ברים מה גובה הבינוי המבוקש?
הלה בכר: מבקשים 5 קומות וגג רעפים מוגבהה המדיניות מאפשרת 5 קומות ללא גג רעפים.

יוסי חביליו: עקב עבירות הבניה אני נמנע מאישור התכנית
חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 27 תיק 1182591

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
הלה בכר מציגה את התכנית על גבי מצגת
מדובר בתכנית להקמת מלון חדש במקום מלון "פנינת דן" הנטוש במשך שנים רבות הממוקם סמוך לעיר העתיקה.
התכנית מציעה הריסת המבנה והקמת מבנה חדש, במקביל לתהליך התכנוני מתקיימים הליכים משפטיים כלפי סוגיית המבנה הקיים והעובדה כי הוא נטוש ומהווה פצע בנוף העירוני במיקום מרכזי, התקיימו הליכי גישור במטרה למצוא מתווה להריסת המבנה והקמה של מבנה חדש תוך קיום אפשרות ליישם זאת ונקבעו מנגנוני פיקוח על ההריסה והבניה.
באם יהרס המבנה כאמור, יוקם מבנה מעורב שימושים של מלונאות ומסחר.

יוסי חביליו מתנגד לתכנית לחלוטין, חריגה במסגרת עמ/9 היא בלתי נסבלת, זה מרגיש כאילו היזמית מנסה לסחוט זכויות באיום שהמבנה לא ייהרס אם לא יאושרו חריגות הגובה.

יואל אבן: התקיימו דיונים רבים בבית המשפט ובאמצעות בורר ישנו הסכם פשרה באישור בית המשפט שמחייבת את יזמית התכנית להרוס את המבנה כתנאי למתן תוקף לתכנית, יתרה מכך הסכם הפשרה מאפשר לעיריית ירושלים לבצע את ההריסה בעצמה. מדובר בהזדמנות חד פעמית להרוס את המפגע המסוכן שכיום מתקיימת במקום פעילות עבריינית. מדגיש כי באם לא תאושר התכנית המבנה עלול להישאר לעוד שנים במצבו הנוכחי.
לצורך כך החריגה המוצעת היא חלק מהפשרה ומוצדקת על מנת להבטיח שיבנה המבנה החדש.

בחנו חלופות וקיימנו דיונים רבים.

סוכם כי לפני התוקף וקבלת האישור ייהרס המבנה או ע"י המבקשת או ע"י העירייה וזו הזדמנות גדולה למרחב הזה ומדובר במקרה ייחודי שאין דומה לו בעיר.

אליעזר ראובברגר: על מנת לעשות תכנית אחרת למקום יש לחרוג בגובה, השאלה היא האם ניתן לצמצם את חריגת הגובה?
עו"ד אלעד גונן הצטרף בשיחה טלפונית לדיון: מדובר בהסכם חוץ תבע"י והוועדה נדרשת לאשר מתווה תכנוני שמוצג בפניה.

יהודה פרוידגור: מתקשה עם שבירת המדיניות של העיר העתיקה ומביע דאגה מיצירת תקדים מסוכן לחריגות מהמדיניות כתוצאה

מכך, מציע לוותר על שימוש הקומות התחתונות לחניה וכך ניתן להוריד את הגובה בתכנית.
יואל אבן: אין חניה בתכנית.

יוחנן ויצמן: וועדת השימור כשדנה בתכנית התנגדה נחרצות מציע לאשר בתנאי שייקבע שסעיף הגג לא יוגבה ושייקבע כי לא יתאפשר שימוש בגג הסעיף ייקבע כסטיה ניכרת.
צחי ברים: מביע חשש מקיום ארועים בגג המבנה.
התקיימה הצבעה:

בעד: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, צחי ברים, יהודה פרוידגר, יוחנן ויצמן
נגד: יוסי חביליו.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 28 תיק 1275866

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 30 תיק 1362920

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה.

יוחנן ויצמן: מבקש הבקשה מעוניין להוסיף ממ"ד בתבוע ולא בהליך היתר

הלה בכר: אין אפשרות להוסיף זכויות בתבוע הנוכחית, לא מדובר על בנין מחוזק. על פי התקנות ניתן להוסיף ממ"ד בהליך היתר, מדובר בתכנית זו להוסיף יחידות דיור.

עמנואל זלטס: לקבוע סעיף בתקנון התבוע שלעת מתן ההיתר ניתן יהיה להוסיף ממ"ד ושאישור התכנית לא יהווה מניעה לכך.

חברי הוועדה מאשרים את החלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 31 תיק 1313659

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 32 תיק 1246883

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 33 תיק 68858

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה מדובר במגרש בבעלות רמי המיועד למוסד. התכנית שדונה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית בהליך שמיעת ההתנגדויות, לאור השטחים הציבוריים שבתכנית ביקשה הוועדה המחוזית מעיריית ירושלים להצטרף לתכנית.

יוסי חביליו: מבקש להוריד את זה מסדר היום, הופקע שטח מהתושבים הערבים, אליעזר ראובברגר: במרחק של עשרה מטרים ישנה שכונה יהודית.

התקיימה הצבעה:

בעד אישור המלצת מהנדס העיר:

אליעזר ראובברגר, יצחק ברים, ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן

מתנגד יוסי חביליו

אליעזר ראובברגר: מדובר בבקשה להצטרפות ואני מאשר לדון.

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 34 תיק 1049873

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

הלה בכר מציגה את התכנית לחברי הוועדה

יוסי חביליו מתנגד לבינוי מובלעת יהודית בתוך שכונה ערבית

התקיימה הצבעה:

בעד אישור המלצת מהנדס העיר:

אליעזר ראובברגר, יצחק ברים, ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן

מתנגד יוסי חביליו

חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצת מהנדס העיר