

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2024/12	
18/06/2025 – כב בסיוון תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	הצטרף בתכנית 13
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
יהודה	פרוידנגר	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
שירה	אדרי	מחלקת ההפקעות
יונתן	ניסים	נציג ארגון הקבלנים

תצ"ר 12671 – הדיון הועבר לוועדה שתתקיים בתאריך 25.06.2025

תמ"ר 12729 – הדיון הועבר לוועדה שתתקיים בתאריך 25.06.2025

הפקעות:

הפקעה 23/1358 שירה אדרי מציגה את ההפקעה, מדובר בשטח ריק ואושרה שם תכנית להקמת בית ספר, ובעקבות התכנית נדרשת הפקעה יהודה פרוידגר: בתבע המאושרת יש התניה לפתרון לתנועת הנוער הקיימת במקום. שירה אדרי: ההליך הוא להפקיע על מנת להתקדם לביצוע התבע על כל הנחיותיה. ההפקעה אושרה

הפקעה 23/1372 – שירה אדרי מציגה את ההפקעה לחברי הוועדה, מדובר במבנה קיים המיועד להריסה ויש להפקיע מרמ"י את השטח לצורך בניה לדירות בר השגה. ההפקעה אושרה

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS

מתנגדת לתכנית עו"ד חביבה שפר, בבית הכנסת מתקיימים אירועים בערב ובבוקר, בנוסף הרעש במקום הוא מתמשך לאורך כל היום, הרחוב מאוד בעייתי מבחינת תנועה, בהמשך הרחוב יש סופרמרקט שבשעתו ביקש להרחיב ונתקל בהתנגדות.

אליעזר ראובברגר: מה המרחק בין מקום המגורים שלך לתכנית בית הכנסת

אמי ארבל: 100 מ"ר נמדד.

השימוש החורג מהווה מטריד לשכונה, ופוגע בזכויות התושבים.

כל אלה נטענו והתקבלו כבר בשנת 2010 בהחלטת הוועדה המחוזית.

אנחנו מקווים שהתכנית לא תאושר להשלים...

מתנגדת הילרי הרצברגר: אני גרה בסמיכות לבית ה כנסת

המרחק ביני לבין בית הכנסת הוא 130 מ"ר.

אני קלינאית תקשורת במקצועי, ושומעת וסובלת מההפרעות רעש, בנוסף הפרעות התנועה והחניה יש קושי לעבור ברחוב.

פרו' מזר: עוד משנת 1996 בו ביום בהיר הופיע טרקטור וחפר מתחת לבית הכנסת ומאז ועד היום הליך תביעות בין

העירייה בבית המשפט לסגירת המקום, לאחר תקופה פתחו את המקום.

הוועדה המחוזית קבעה כי היקף השטח המבוקש יהיה בשטח 100 מ"ר וייתן מענה לכלל צורכי בית הכנסת.

ולא יעשה בשטח התכנית אירועים שיגרמו למטרד לתושבי השכונה.

השימוש ישמש את קהילת בית הכנסת בלבד, ולא תותר פעילות אשר דורשת רישיון עסק.

בשנת 2013 נערכה חנוכה האולם, ואין לנו טענה נגד קהילת מתפללי בית הכנסת, האולם משמש לאולם שמחות

ואירועים ומהווה מטריד תנועתי, ורעש סביבתי.

המרחק מביתי 30 מ"ר

מגיש הבקשה: רפאל סאלם: אנחנו מבקשים לאשר ולא להרחיב את המקום.

שכונת רמות הכפילה את עצמה ויותר, וגם הרוב האוכלוסייה השתנה ודתי יותר, יש צורך אמיתי באישור התכנית.

מגיש הבקשה אלי אברהמי גר בסמיכות דרך החורש פינת הקיטרון

אליעזר ראובברגר: כמה אירועים מתקיימים במקום?

במשך היום פעם בשבוע בערב וביום מתקיימים מידי פעם אירועים.

מענה המתנגדים: חביבה שפר גב' הרצברגר,

פרו' מזר: קהילת בית הכנסת שונה מאוכלוסית המשתתפים באירועים.

כמות האירועים משתנה.

דיון פנימי:

אדיר שוורץ: לעניין הרעש אני מציע למצוא פיתרון אקוסטי כדי שכולם יהיו נשכרים,

יוסי חביליו: אני מתנגד לכך, ישנן משפחות חילוניות בודדות באיזור וזה משפיע ומגביל את אורח החיים.

חיים כהן: אני מתנגד לפתרון אקוסטי לאולם, באף אולם קידושין לא קיים תנאי כזה, ניתן לבקש להקפיד על חוקי העזר.

ישראל קלרמן: צריך לנסות לפתור את הרעש באכיפת שעות האירועים.

אדיר שוורץ: הפתרון שהצעתי הוא יכול שיהיה גורף למבנים כאלה שמצאים בתוך שכונות מגורים.

אליעזר ראובברגר: אני מבקש לציין שהאולם נמצא בתת הקרקע ופונה לכיוון היער.

חיים כהן: לפני משורת הדין אני מציע לבחון חלונות כפולים.

יוסי חביליו מתנגד לאישור התכנית כפי שהוצעה.

ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS

מתנגד לתכנית מר עמרם מרציאנו הבניה של השכן פוגעת בדירה שלי, בפרטיות, באור הבניה היא לכיוון הסלון שלי. יהודה פרוידגר: בשרטוט המוצע יש טעות של הממדים שמציעים שני ממדי"ם לדירה אחת ומחסירים ממדים מדירה אחת.

תמר חכמון עורכת הבקשה אנחנו מציעים לא לפתוח חלונות לכיוון הסלון אלא לכיוון אחר.

הוחלט כי התכנית תתוקן באופן שלכל דירה יהיה ממ"ד.

מתנגד התכנית ייבחן את אפשרויות הבניה עבורו במסגרת נתוני המגרש.

ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 3 תיק 1072446

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה ומציג את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
התכנית ייצרה שצ"פ גדול ומרכזי בין הרחובות.
אדיר שוורץ: בטבלה 5 בתקנון מופיע 34 קומות?
אמי ארבל: נבקש לבחון את אי ההתאמה להתאים את התקנון והנספח ל- 30 קומות.
אמי ארבל: התנגדות עצמית של היזם בנושא זכויות הבניה שניתנו עבור בניין 1 ויש לתקן ולתת את הזכויות לשני הבניינים.
הוגשה התנגדות מטעם תכנית אב לתחבורה מבקשים תוספת של 100 מ"ר למתקנים טכניים , ובנוסף להסדיר את עניין המעברים.
הוגשה התנגדות מטעם המינהל הקהילתי
ביקשו להגדיל את בתי הכנסת ל- 700 מ"ר.
אמי ארבל: התייחסנו לדרישה שהוגשה ממבני ציבור.
התקיימה הצבעה:
בעד: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר
נגד יוסי חביליו, יוחנן ויצמן
ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 4 תיק 1385061

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את תיקון ההחלטה לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 5 תיק 1353499

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
יהודה פרוידגר מתנגד לתכנית
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 6 תיק 334250

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
הוגשו בעיקר התנגדויות בנושאים קנייניים שנדחו
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 7 תיק 1369289

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 8 תיק 1277235

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
להוריד את התכנית מסדר היום

תכנית מספר 9 תיק 1173210

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 10 תיק 1276443

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 11 תיק 1411420

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
יהודה פרוידגר: לעניין שלביות ביצוע, מבקש לבטל את הדרישה כי כל עמודה תיבנה בהינף אחד.
ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1013143

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
יוסי חביליו: בית הספר נבנה על שטח פרטי, את הקומה שנבנתה ניתן להרוס
יוחנן ויצמן: התכנית מוגשת על שטחים ששייכים לעיריית ירושלים ומטריד אותי הגובה בסמיכות לעיר העתיקה.
אליעזר ראוכברגר: אני לא מסכים לכך שייבנה ללא תיאום על שטח עירוני.
אמי ארבל: לא נכון לאשר פער באחוזי הבניה שבוצעו בעבירה במיוחד באגן הער העתיקה
התקיימה הצבעה:
בעד אישור המלצת מהנדס העיר
אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אדיר שוורץ
נגד: יוסי חביליו
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 13 תיק 1087774

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
התכנית מציעה להרוס את המתחם ולבנות במקומו 390 יחידות דיור, ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה בסך 3200 מר.
הוגשו התנגדויות:
רכבת ישראל כי התכנית לא מקיימת תיאום לתוואי שאושר ע"י המועצה הארצית.
התנגדות נוספת בשם בעלי דירה עו"ד לעניין חריגה של התחייבות היזם לדיירים בעניין אי התאמה למדיניות.
אי התאמה לנושא הגובה לתכנית המיתאר.
הוגשה התנגדות נוספת כי כל מגיש במתחים יוכל מלבנות בנפרד.
יוחנן ויצמן: איך ניתן להעמיס?
אליעזר ראוכברגר: מדובר במיקום של ציר רכבת שפועלת
יוסי חביליו: מדובר במבנה שרובו יהפוך לדירות רפאים, רובו של הפרויקט מושכר ל RB&B.
הוגשה התנגדות בשם מרבית בעלי הזכויות המתנגדים לתכנית לעניין ההסכמות, לעניין חריגה בגובה, ומבקשים לעצור את התכנית.
הקרקע במחלוקת בין היזם לבין מחלקת הנכסים, בדבר בעלות הקרקע שנמצאת כעת בשלבי הסדר.

אמי ארבל: הסוגיות כן נפרדות לשתי החלקות, חלקת הבניין שלגבי יש התנגדויות לעניין ההסכמות, ולגבי החלקה השנייה, הסוגיה נחלקת לתכנון וקניין.
 אדיר שוורץ: דעתי היא לדחות את ההכרעה בנימוקים שיירשמו.
 יוסי חביליו: אני מתנגד נחרצות לתכנית, ומציע לדחות את התכנית או לדחות את ההכרעה עד שתוכח הבעלות.
 אליעזר ראובברגר: אני מבקש לשים לב להתנגדות שהוגשה בעניין ההסכמות לתכנית, וכן בנושא הבעלות חיים כהן: אני מציע לדחות את ההכרעה עד ברור הטענות.
 יוסי חביליו: ניתן להחליט לדחות את התכנית ועם זאת היה והוועדה המחוזית תחליט להמתין לברור של התכנית אזי נשוב ונדון בוועדה המקומית.
 אליעזר ראובברגר: האם יש נפקות מבחינת הוועדה המחוזית לעניין דיחוחת ההכרעה או דחיית התכנית.
 לאור הנימוק בנושא המחלוקת של מחלקת הנכסים לשטחים העירוניים וגם בנושא זה לא היה הליך הצטרפות העירייה.
 אליעזר ראובברגר: דעתי היא כרוב החברים לדחות את ההכרעה מהנימוקים הבאים: ההסכמות שנטענו ע"י עו"ד שישנו מרחק רב מההסכמות הנדרשות, נושא הנכסים, והתנגדות רכבת ישראל.
 כל אלה נדרש למענה לפני הדיון הבא.
 ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1248970

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
 אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
 אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה-GIS
 התכנית היתה בדיון לצורך הצטרפות העירייה לתכנית, מדובר במבנה נמוך בשולי השכונה, מדובר במלון בסמיכות לעיר העתיקה.
 בהתאם

תכנית מספר 15 תיק 1082023

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
 אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
 אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה-GIS
 יוסי חביליו: מדוע ההמלצה לדחות את התכנית?
 אין אפשרות לאשר תוספת יחידות דיור ללא גישה לרכב, יש לנסות להסדיר דרך בתכנית.
 חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 16 תיק 1405729

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
 אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
 אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה-GIS
 התכנית מציעה להגדיל את אחוזי הבניה. החלקה מסומנת בתכנית המושבות שלא מאפשרת להוסיף אחוזי בניה מעבר למותר.
 חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 17 תיק 1436971

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
 אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
 אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה-GIS
 מדובר במבנה קיים בחלקה לבניית בניין בן 6 קומות, הבקשה היא להגדיל את הקומות לסך 9 או 10 קומות.
 חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 18 תיק 1437011

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
 אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
 אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה-GIS
 אליעזר ראובברגר: הסעיף הראשון בהמלצה סותר את הסעיף השני.
 ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 19 תיק 969907

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את תיקון ההחלטה לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS

ההחלטה התקבלה ע"י כל החברים בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 20 תיק 1305812

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את תיקון ההחלטה לחברי הוועדה
אמי מציג את שטח התכנית על גבי מערכת ה- GIS
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה