

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/16	
04/08/2025 – י אב תשפ"ה	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 1
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 5
יהודה	פרוידנגר	חבר הנהלה	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
משה	גורא	חבר הנהלה	הגיע בתכנית 5

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
אסף	שגיא	נציג משרד איכות הסביבה
ניר	מרגלית	מנהל מחלקה בכיר לתכנון סביבתי וקיימות
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הוועדה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הוועדה

משתתפים: אליעזר, יהודה, ישראל, חיים, יוחנן ואריאל

אמי ארבל הציג רקע לתכנית והזמין את הצדדים לדיון

עו"ד שיריין ברגותי ועופר גיטליץ

אנחנו מייצגים דיירים שמתגוררים או מחזיקים בדירות מגורים ברחוב רובין 40 הם גובלים בחזית המזרחית של המגרש שעליו מקודמת התכנית שמוצגת בפניכם. מטרת התכנית היא להקמת גשרים מעל שטח שצפ. אנחנו סבורים שמבחינה משפטית הגשרים האלה הם בפועל דרכים חדשות שנשללו בעצם בשטח שצפ, המטרה היא לחבר את המגרש הציבורי לכבישים שסמוכים למקום שגובלים בשצפ. אנחנו טוענים שלועדה המקומית, אין סמכות לאשר את התכנית הזאת, כי אין לה זכות לדון בסלילת דרך. יש לה סמכות לזכות מעבר, היא לא כוללת סלילת דרך והקמת גשרים. לגבי בית הכנסת – אנחנו לא מתנגדים לבית הכנסת, שמחים שבית הכנסת ישרת גם אותם. המתנגדים שלנו רוצים בית כנסת ומקווה, כפי שהתכנית מבקשת אבל לא אולם קידושין של 350 מטר.

אליעזר ראוכברגר – אולם קידושין זה חלק מהפרוגרמה של בית הכנסת, חלק מהפרוגרמה של משרד השיכון.

עו"ד שיריין ברגותי – אולם קידושין לפי אותה פרוגרמה זה 90 מטר ונלווה לבית הכנסת, אבל אולם בגודל של כ-341 מטר. זה כבר אולם מסחרי.

יהודה פרוידנגר – כל בית כנסת יש לו אולם.

אמי ארבל – אתם חוששים שהשימוש של האולם שהוא בנפרד לבית הכנסת?

עו"ד שיריין ברגותי – כן

הנושא של השצפ, יש כאן פגיעה בשצפ – התכנית אומרת שהם עושים רק זכות מעבר בשטח השצפ, הפגיעה בשצפ היא פגיעה אנושה, כי בעצם גשרים מקוריים שמחלקים את השצפ, שהיה צריך להיות מפותח לטובת כלל תושבי השכונה עוד לפני עשרות שנים, לשלושה חלקים לא אפקטיביים, תסתכלו בהיתר, יש שם גשרים מקורים שנכנסים לבית הכנסת, שלושה גשרים, שניים להולכי רגל, ואחד למעבר לכלי רכב. למה? אם אתם רוצים שהשצפ יפותח באמת לטובת השכונה, אז צריך שהפגיעה תהיה מינימלית.

אמי ארבל אין במגרש הזה כרגע גישה כי יש שם כביש, שביל הולכי הרגל, לא מפצל את השצפ, אם השצפ מפותח כמו שהוא וימולא לצורך העניין בשצפ, הוא לא ימולא בשל הקיר תמך שיש פה, אז המעבר מתקיים רק בתוך השצפ ולא מפצל אותו.

עו"ד שיריין ברגותי

השצפ לא מפותח במפלס של הכביש העליון, גם במסגרת התבע עצמה, יש בעצם פיתוח של השצפ שהוא גם במפלסים, אז הפיצול של השצפ הוא גם באמצעות הגשרים.

כתוב שהפיתוח יהיה בדירוג, המאפשר כניסת אור ואויר למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מספר אחד.

כלומר, שטח השצפ יהיה בעצם לשימוש בית הכנסת, אבל מה בעצם עם תושבי השכונה?

השצפ צריך להיות מפותח במפלס אחד, צריך לצמצם את הגשרים לפחות לגשר אחד, שיש רק בחזית המערבית ולא לעשות גשר בחזית הדרום מזרחית שם וגם לפתח את השצפ במפלס אחד של הכביש העליון.

אליעזר ראוכברגר

עם כל הכבוד, את מייצגת עשרה דיירים מבניין אחד, את לא יכולה לדבר בשם כל השכונה.

עו"ד שיריין ברגותי

נכון. אבל הועדה צריכה לדרוש שהשצפ יהיה לטובת כל תושבי השכונה.

בגבול עם השצפ, יש מדרכה ציבורית שמשמשת להולכי רגל, ילדים שמגיעים לבית ספר, לגני ילדים.

מבקשים מהועדה לציין במסגרת הוראות התכנית, שצריך לנקוט בכל אמצעי הבטיחות, שיהיו ככל שניתן חמורים, על מנת להבטיח את הבטיחות של הולכי הרגל על המדרכה הציבורית.

לגבי גובה הבניין – גובה הבניין המקסימלי צריך להיות 777 מ"ר, במסגרת הבקשה להיתר הוא מגיע ל-780 מ"ר.

אנחנו מבקשים במסגרת הוראות התכנית כאן, להגביל את הגובה.

אליעזר ראוכברגר – התכנית מתירה סטיה של מטר.

עו"ד שירין ברגותי - 780 זה לא הגובה המקסימלי. למה גובה הכיפה הוא הגובה המקסימלי?

אליעזר ראובברגר – הכיפה היא חלק מבית הכנסת

עו"ד שירין ברגותי – לא ביקשתם במסגרת עיקרי התכנית להגביה את הבניין, ולכן אנשים לא התנגדו לזה. בתכנית הבינוי של התכנית המאושרת, הגובה 777 מ"ר הוא הגובה המחייב, והסטייה ממנו למעט מטר, זה סטייה ניכרת, הועדה מוסמכת להגביה את הבניין, ולשנות את הבינוי, היא רק היתה צריכה להצהיר על זה במטרות התכנית.

אליעזר ראובברגר – מקריא מהחלטת הועדה - שתי שורות, שבעצם החלטת הועדה קיבלה גם גושפנקא של ועדת ערר. "לעניין החשש כי האולם הקידושין ישמש אולם שמחות ויגרום למטרד, רעש וכדומה. המבקשים", שזה בעצם שרון אבני ואת מי שהוא מייצג, "הצהירו במעמד הדיון כי מדובר באולם קידושים סטנדרטי אשר ישמש לקידושים ואירועים קטנים לחברי הקהילה".

אריאל גולן – בפרוגרמה של משרד השיכון כתוב בהקדמה, שהפרוגרמה ספציפית והשטח הסופי ייקבעו בהתאם לצורכי האוכלוסייה ולהנחיות עדכניות וכולה.

אליעזר ראובברגר אם אני לא טועה, מדובר על בין 80 ל-250 מטר, תלוי כמובן בגודל בית הכנסת.

אריאל גולן עוד 200 מתפללים זה 90 פלוס של אולם קידושין.

עו"ד שירין ברגותי – הועדה המקומית לא דנה בנושא שטח אולם הקידושין, הנושא של צורכי האוכלוסייה בכלל לא נבחן על מנת לבוא ולהכפיל כפול ארבע את שטח אולם הקידושין. תדונו בזה. ואם אתם סבורים שבאמת צורכי האוכלוסייה אומרים את זה, אז בבקשה תעלו את זה במסגרת ההחלטה כי זה לא נדון בכלל.

נושא החניה – תכנון החניה, הגישה לקומות החניה כאן היא בעצם באמצעות מעלית רכב. למתנגדים שאנחנו בעצם מייצגים יש ניסיון רע מאוד, ונראה לי גם לוועדה כאן עם מעליות רכב. אין גם הצדקה למעלית רכב כאן. אנחנו מבקשים שבעצם הכניסה לחניה לא תהיה באמצעות מעלית, מעלית רכב, אלא אם הועדה סבורה שהתוכנית בסמכותה, שבעצם הגישה לחניה תתוכנן עם רמפה כמו שצריך.

יוחנן ויצמן על חשבון השצפ?

עו"ד שירין ברגותי הרמפה היא בתוך המגרש הציבורי, היא לא בתוך השצ"פ. המשמעות של מעלית רכב זה שאנשים בעצם לא יחכו והם בעצם יחנו בחוץ. אתם בעצם באתם. דיברתם על מקומות חניה בתוך המגרש הציבורי על מנת להקל על החניה באזור. מעלית רכב בעצם המשמעות שלה זה שבעצם יש מקומות חניה, לא ישתמשו בהם ובעצם זה יהיה לשימושים אחרים. זאת המשמעות. הדבר הנוסף זה בעצם קו בניין אפס. אנחנו מבקשים שלא יהיה קו בניין אפס לכיוון חלקת המגורים תת קרקעי אמנם מהכניסה הקובעת לבית הכנסת אבל למעשה מעל מפלס הגינות של הבניין, אין הצדקה לזה, אין שום הצדקה לזה. וגם אנחנו יודעים שהוועדה לא דנה בפתרונות אשפה. היא, העניין הזה בעצם נדון במסגרת הליך הרישוי, אבל בכל זאת אנחנו מבקשים שפתרונות האשפה יהיו בחזית המערבית ולא בחזית עם מבני המגורים.

שרון אבני בשם המבקשים – עמותת תולדות ישורון – מקדמת התבע והיתר מתוך רשימת המתנגדים, יש שלושה אנשים שלא יכולים להגיש את ההתנגדות לאה ויאיר גרינברג, יהושע עטיה ויפה אביבי אני מסביר מדוע, בשנות ה-90 הוגשה תכנית, לבקשה הזאת הוגשו התנגדויות, בין היתר על ידי מתנגדים ברחוב רובין 40. הוגשו גם התנגדויות לנושא, אולם הקידושין הוגשה ההתנגדות לזה שאין בעצם גישה לחנייה. במסגרת היתר הבנייה. וההחלטה שהוועדה המקומית קיבלה הייתה לאשר את הבקשה להיתר. אבל תנאי להיתר יהיה אישור של תוכנית חניה, אישור של תוכנית מפורטת לחנייה, לגישה למגרש כדי שתאפשר השמשה של החניה. ועל ההחלטה הזאת של הוועדה המקומית הוגש בל"ם מי שהיה צד לבל"ם זה האדונים הנכבדים לאה גרינברג, יאיר גרינברג, יהושע עטיה, יפה אביבי היו גם אחרים, אבל הם לא הגישו התנגדות כאן לתב"ע כרגע, אז אני לא מתייחס אליהם. הוגש בל"ם שהפך להיות ערר, והתיק הגיע לוועדת ערר בוועדת הערר.

מי שהגיע לדיון זה משפחת גרינברג. חמש האחרים לא הגיעו. זה לא אומר שהם לא הגישו את הבל"ס. הם חתומים בעצמם על הבל"ס. בדיון אמרו המתנגדים כי הם לא מתנגדים לבית הכנסת. הם רוצים לבנות פה חניה כשתנאי להיתר יהיה תב"ע מפורטת שתאשר את החניה. אז אמרו - לא, אנחנו מתנגדים לזה כי לא קבעו, הם לא השלימו את התב"ע, רק קבעו שזה יהיה תנאי לטופס 4 ולא תנאי להיתר. ויושבת ראש ועדת ערר אמר באמת זה לא בסדר, והמהלך צריך להיות אחר. צריך שתנאי להיתר יהיה התב"ע. ובניגוד למה שבדרך כלל קורה בוועדת הערר שמבטלים את ההחלטה של הוועדה המקומית לאשר את היתר הבנייה ואומרים קודם תעשו את התב"ע, תגישו בקשה להיתר בנייה, כמו שבדרך כלל קורה, קבעה ועדת הערר בהסכמת הצדדים. וזה מאוד חשוב, כי ברגע שהצדדים מסכימים אז הם מושתקים ולפעול כנגד הסכמה שלהם. וככה קובעת ועדת הערר, אני מצטט מילה במילה החלטה בדיוק מלפני שנה, שנה וחודש, שבעה ביולי 2024, "הבל"ס ייקלט כהערה ובהסכמת הצדדים יתווסף להחלטת הוועדה המקומית תנאי כדלקמן. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת חניה בתת הקרקע ושינוי קווי הבניין. במסגרת תוכנית זו יוסדר נושא המעבר בשצ"פ כמעבר וכניסה לבית הכנסת. בנסיבות אלה מתייתרת בחינת הבקשה להיתר על ידי מחלקת התנועה. הערר מתקבל אין צו להוצאות", זאת החלטת ועדת הערר בהסכמת הצדדים, תוך קביעה שהתוכנית היא בסמכות ועדה מקומית. אני ולכן אני מבקש את ההתנגדות שלהם לדחות על הסף.

הם הסכימו גם לכך שהבקשה להיתר תאושר, בכפוף לתב"ע גם לזה שתוגש תב"ע, גם לזה שהתב"ע היא בסמכות ועדה מקומית, כמו שנקבע בהחלטת ועדת הערר בהסכמת הצדדים. נותרנו עם עוררים אחרים ח. זלצמן, אברהם הררי, יצחק דלויה ודוד, משה דוידוביץ ודוד קליינמן. עכשיו בואו רגע לפני שאני מגיע לדברים לגופם. אני לא יודע מי זה ח. זלצמן. יש לי פה נסח רישום, יש דירה מספר שלוש רשומה בבעלות של זלצמן, אהרון מתתיהו. אני לא יודע מי זה ח. זלצמן. אין פה תיעוד הוא לא נמצא בזכויות - נשארנו עם 4 מתנגדים, אברהם הררי, יצחק דלויה, דוידוביץ וקליינמן, אין שום פגיעה בהם, קודם כל, סעיף 19 בעצמו, לא עושה את האבחנה הזאת. הוא לא אומר זכות מעבר להולכי רגל, להבדיל מזכות מעבר לכלי רכב או זכות מעבר זכות מעבר זו זכות מעבר והיא מתפרשת בהרחבה, זכות מעבר גם להולכי רגל וכלל גם לכלי רכב. נקודה שנייה החלטת ועדת ערר ביחס לתוכנית הספציפית הזאת, ביחס למגרש הספציפי הזה, בהינתן הטענה של אותם מתנגדים, אומרת ועדת הערר, "הבל"ס ייקלט הוא בהסכמת הצדדים, יתווסף להחלטת הוועדה המקומית תנאי כדלקמן, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת חנייה בתת הקרקע ושינוי קווי הבניין, במסגרת תוכנית זו יוסדר גם נושא המעבר בשצ"פ כמעבר וכניסה לבית הכנסת", זאת אומרת, ועדת הערר בכבודה ובעצמה אומרת זה יהיה בסמכות הוועדה המקומית שמוסמכת לקבוע גם את החניה, גם את המעבר, וזאת תוכנית שבסמכותה. יש פה מעשה בית דין חד וברור של ועדת הערר, חזקה על ועדת הערר ועוד יותר חזקה יושבת ראש ועדת הערר, שגם הייתה היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, שיועצת בדיוק מה היקף סמכותה של הוועדה המקומית לפי סעיף 62/א/19. נקודה נוספת שגם אותה צריך להזכיר בדרך כלל כשיש בעיה של סמכות לוועדה המקומית, אז הוועדה המקומית מקבלת אן - ברקס לפי סעיף 109. זאת אומרת שהוועדה המקומית מודיעה לוועדה המחוזית על זה שהיא הפקידה תוכנית שבסמכותה, ועדה מחוזית בודקת, ואם היא רואה שיש פה בעיית סמכות. היא מודיע שהתוכנית טעונה אישור שר, דבר שלא קרה פה, כי גם הוועדה המקומית הבינה שהתוכנית הזאת היא תוכנית בסמכות הוועדה המקומית לכל דבר ועניין. אם לא די בכל הדברים האלה, אני מפנה גם לערר חיפה 1550/11/23 ההחלטה היא מיום, מיד. אני אומר לכם מיום הארבעה ביוני 2024, שם המקרה היה אחר, היה שמה בניין באיזשהו אזור כלוא. רצו להוסיף שם שלוש יחידות דיור, לא הייתה דרך גישה לשם, והוועדה המקומית לא הסכימה לאשר את זה. והוגש ערר, וועדת הערר קבעה שהיא מאשרת את התב"ע, כלומר אמרה לוועדה המקומית להפקיד את התב"ע, ובלבד שהתב"ע גם תכלול קביעת זכות מעבר לפי מה? לפי סעיף 62/א/א/9 וכך קובעת ועדת ערר בחיפה. אני מצטט מתוך סעיף 78.

התבע הזאת קובעת דרכי גישה, וקובעת קווי בנין, כל הוראות הבינוי והשימושים נשארו כמו בתבע הקודמת. לכן כל טענותיהם אינם רלוונטיים לדיון היום.

לגבי אולם הקידושין - אנחנו עומדים - אולם אירועים סטנדרטי, לחברי הקהילה בלבד. ההיקף של אולם הקידושין הוא בסופו של דבר עניין של גודל הקהילה, גודל בית הכנסת וכו. גם הפרוגרמה של משרד השיכון.

לגבי הטענות לפגיעה בשצ"פ, כל מה שהתוכנית הזאת עושה, היא קובעת דרך מעבר לרכב, לשצ"פ מעבר להולכי רגל לשצ"פ, ועוד מעבר לעזרת נשים. זה מה שהתוכנית הזאת עושה. זה דבר מינימאלי. כל מה שקשור לאופן הביצוע של זה הפיתוח, המפלסים, הבינוי, חומרי הגמר. אני לא יודע מה כל הנראות של זה והכל. זה לא חלק מהתוכנית הזאת. זה לא עומד פה היום לדיון בהתנגדויות. אני מניח שגם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים וגם מחלקת תכנון בעיריית ירושלים וגם מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים, וגם מהנדס העיר וכל המערכת שלו יודעים לדאוג לשצ"פים לטובת תושבי שכונת רמות. הגישה לבית הכנסת בעייתית בגלל הפרשי גובה גדולים. צריכים לפתור את כל העניין הזה בצורה ראויה. אני

חושב שהוועדה יכולה לסמוך על גורמי המקצוע שלה, שידעו לדאוג לדבר הזה לא פחות טוב מהמתנגדים שטובת השכונה באמת מול עיניהם. לגבי הטענה לסיכון בטיחותי להולכי רגל במעבר הזה. הדברים נבדקו על ידי אגף תושי"ה, נבדקו על ידי כל הגורמים המקצועיים. נמצא שאין פה שום סיכון ואין פה שום בעיה. אנחנו לא מתנגדים שייקבעו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים. כמו שביקשו המתנגדים, כמו שאגף תושי"ה והוועדה המקומית תמצא לנכון. לטענת המתנגדים, מצד אחד הם אומרים, המעלית הזאת היא מפגע בטיחותי, מכוניות יעברו שם כמו בכביש 6. מצד שני, הם אומרים, המעלית, אף אחד לא ישתמש בה וכולם יחנו ברחוב. אז שיחליטו - , אם אף אחד לא ישתמש במעלית, ויחנו ברחוב. המפגע בטיחותי אין פה. ואם כולם ישתמשו במעלית כל הזמן באופן שיוצר מפגע בטיחותי אז הטענה שיחנו ברחוב היא כנראה לא נכונה. צריכים לזכור מדובר בחניה לא כל כך גדולה. הסיטואציה שבה רכב חוצה מדרכה כדי להיכנס לחניה קורה בכל בניין מגורים, מסחר, משרדים, בניין, ציבור קורה כל הזמן בעיר. אגף תושי"ה יודע לטפל בדברים האלה וכן הלאה. גובה בית הכנסת, לפי מה שאני מבין פה יש התנגדות על זה שמגביהים את הגובה של הכיפה או של הבניין מ - 779 ל - 780. ונשאלת השאלה למה? והתשובה שאנחנו קיבלנו מהמתנגדים, למה אתם מתנגדים להגבהת בית הכנסת? הם לא אמרו כי זה גבוה מדינת ישראל, כי זה יסתיר כי זה יפגע בנו. אמרו כי זה לא פורסם אבל אתם יודעים שזה מה שעושים. אז לכם יש את ההזדמנות להסביר למה ההגבהה מ - 779 מטר ל - 7880 מטר זה יוצר איזה שהיא פגיעה. לא הסברתם. רק הסברתם, זה לא פורסם אז לא ידענו וכן ידענו וכולי וכולי.

לעניין הרמפה, לצערנו הרב מאוד מאוד פשוט לא אפשרי בגלל הפרשי הגובה שם אין מספיק אורך, אין מספיק. אין אפשרות אמיתית לייצר רמפה שתאפשר כניסה של כלי רכב משום מקום לקומת חניה בבית הכנסת. גם בגלל הפרשי הטופוגרפיה, וגם אם היינו רוצים לכאורה לנצל את הרצועה שצ"פ הזאת שנמצאת ממזרח אז גם הדבר הזה לנצל אותו לצורך רמפה זה לא אפשרי משתי סיבות, סיבה ראשונה זה לא מספיק רחב. רצועת הדרך שלנו לא מספיק רחבה כדי לייצר רמפה זו נתיבית. שתיים, זה יוצר כניסה לתוך צומת וזה דבר ממש לתוך הצומת. כמו שאתם רואים, זה דבר שלא מאושר לפי משרד התחבורה וגם לפי אגף תושי"ה.

דבר אחרון זה נושא קו הבניין. מה מבקשים המתנגדים? מבקשים להימנע מבניית קו אפס תת קרקעי בחלק שפונה אליהם. כמו שאתם יכולים לראות פה, הדירה הזאת שאתם רואים הדירה הנמוכה ביותר יחידת דיור מס 1 זאת. זאת חצר שהיא צמודה בטאבו למשפחת גרינברג, תת חלקה 1 הם גם המתנגדים היותר דומיננטיים, למרות שלטעמי הם מושתקים יותר בהתנגדות הזאת. אני לא בטוח שה - GIS הזה מעודכן. כשאני הייתי בשטח בשבוע שאפשר שעבר, היה אפשר לראות ש - , כמעט כל השטח הזה של החצר בין הבניין לבין הגדר ובין הגבול הוא כבר מלא בבניין, כמוכן ללא היתר בנייה, בניגוד לתב"ע על קו אפס. ובהקשר הזה אני רוצה להשיב על ההתנגדות בינו בקו בניין אפס כלפי החצר של משפחת גרינברג. קודם כל, בנייה של קו בניין תת קרקעי אפס לחניה זה דבר לגיטימי ומקובל. זה קורה כמעט בכל מגרש וזה ניצול נכון של המקרקעין, כשאנחנו מדברים על מקרקעין לצורכי הציבור. אנחנו רוצים לעשות חניה כמה שיותר רחבה כדי לחסוך את העלויות של החפירה של עוד חניה, עוד רמפות עוד דברים מהסוג הזה. ולכן דווקא הניצול של המרחב התת קרקעי עד קווי האפס הוא לגיטימי. שתיים, גם הקו אפס פה התת קרקעי לא פוגע במשפחת גרינברג או בכל אחד מדיירי רובין בשום צורה. יכול להיות שאם עשו שם בעצמם בינוי ללא היתר עד קו אפס.

אמי ארבל תסביר למה אם הבניה היא מתחת לקו 0 זה לא פוגע בחלקה שלהם?

עו"ד שרון אבני

אנחנו לא מבקשים מעל פני הקרקע שלהם. אנחנו מבקשים מתחת לפני הקרקע שלנו.

אליעזר ראובברגר

מה שמתחת פני הקרקע שלכם, זה מעל פני הקרקע שלהם, בגלל הפרשי הגובה.

עו"ד שרון אבני מבחינה תכנונית אפשר לבדוק את זה, אבל מאחר שהפגיעה בדבר הזה, כלפי משפחת גרינברג ומאחר והם נתנו את הסכמתם בוועדת ערר, אז אין לנו בעצם בעיה. התכנית בינוי שהוגשה ואושרה על ידיכם לפני שהוגשה בקשה להיתר, נדונה ואושרה לפני כשנה, אין שום חידוש.

עו"ד שירין ברגותי - כשאומר כאן בניין מגורים, נשמר קו בניין. בא לכאן בית הכנסת, שאמר אני אסור שיתנגדו לי, כי אני בית כנסת, ולכן אם אתם שמרתם על קו בנין, אני אבנה על קו 0, זה לא התנהלות של בית כנסת, שבא לשרת את התושבים שלו ורוצה להיות בין בנייני מגורים, צריך לשמור על מרחק של 5 קווי בנין, גם אם זה שטח שמיועד לחניה. לגבי משפחת גרינברג - טוען עו"ד אבני, לעניין ההסכמות ועדת ערר, שאין להם זכות להתנגד, לא נכון, יש להם ועדות ערר דיברה על זכות מעבר, ועדת ערר דיברה על כך שזכות המעברה היא בסמכות הוועדה המקומית. הטענה שלנו זה שהזכות שנקבעת כאן סלילת הדרך היא לא זכות מעבר, והיא לא בסמכות הוועדה המקומית. לדוג' הוועדה המקומית ראשית להרחיב דרך, אך לא לסלול. לגבי תכנית הבינוי, פעם ראשונה ששמענו שיש תכנית בינוי, לא ידענו.

יוחנן ויצמן התכנית בינוי אושרה לפני ההיתר, פורסמה עם ההיתר

עו"ד שירין ברגותי

התב"ע לא כללה תוכנית בינוי, והיא לא כוללת במסגרת המסמכים שלה תוכנית בינוי. אם יש כזאת אז בבקשה תעצרו את הכול. אנחנו רוצים לעיין בה. דבר שני, אי אפשר ליהנות מכל העולמות, לבוא ולהגיד אנחנו לא עושים את זה כמו שצריך. אנחנו לא עושים תב"ע ואחרי זה עושים היתר בנייה. אנחנו עושים היתר בנייה. כל מה שנדון בהיתר נגמר פסה. גם אם הוועדה אולי לא הייתה מוסמכת לעשות את זה, אתם לא יכולים לפתוח את זה. אבל פתאום לתוכנית בינוי אנחנו מפנים למה שאושר במסגרת היתר הבנייה. זה, בדיוק הכאוס שבעצם התנהל כאן בתיק הזה. כי מה שדרך המלך כאן הייתה לבוא לעשות תב"ע כמו שצריך, לסגור שם את כל מה שלא ניתן במסגרת הרישוי ואחרי זה ללכת להגיש בקשה להיתר ולאפשר לאנשים לומר את דברם ולא לעשות את זה הפוך. עכשיו לגבי הנושא של הפיתוח, מה שנאמר כאן התב"ע ממילא לא דנה בזה, ידונו בזה בהמשך. קודם כל אין המשך, והתב"ע הזאת כן מתייחסת לפיתוח הפנינו לסעיף בתב"ע 5.4.2.2 שהוא סעיף בתב"ע שמדבר על יצירת הדירוג בשצ"פ זה סעיף בתב"ע. ברגע שאתם מאשרים את זה, המשמעות היא שאתם מחלקים את השצ"פ עוד. גם לא שמענו אף טענה לגבי הנושא של הביטול של הגשר שמתוכנן בחזית הדרום מזרחית של המגרש. לא שמענו על זה. למה צריך שני גשרים להולכי רגל? למה? למה צריך את זה? למה צריך לפגוע עוד בשצ"פ? אני מפנה לכל מה שאמרתי גם קודם לגבי הנושא של הגובה. אדוני עלה על זה. זה לא 779, 780 זה 777 ל - 780. אני לא באה עכשיו אומרת שהוועדה לא מוסמכת, אבל אי אפשר לבוא ולהגיד לא דנו בסמכות. לא צריך לדון היום בסמכות הוועדה, כי בעצם בוועדת הערר חלק מהמתנגדים היו וגם אפשר לאשר גובה, למרות שזה לא פורסם כי חלק מהמתנגדים נמצאים כאן. לא ניתן לדון בתב"ע בשינויים שלא בוצע פרסום לגביהם ולכן הגובה הוא 777.

דיון פנימי

אמי ארבל שמענו אותם קשב רב, ההמלצה שלנו מתייחסת ונותנת מענה לכל ההתנגדויות יש כאן חלקה שאין לה נגישות, ולכן צריך לייצר גישה להולכי רגל ולכלי רכב לגבי אולם הקידושין - יש כאן את ההצהרה שזה ישמש עבור הקהילה בלבד - אפשר להוסיף את זה להחלטה. לגבי הגובה, התכנית לא קבעה את הגובה, הם היו צריכים לכתוב את זה במטרות התכנית, יכול להיות אבל אני אומר לאשר את הגובה לפי התכנית המאושרת.

אליעזר ראובברגר - התכנית מאפשרת את הגמישות

אילנית מיכאלי

גובה לפני התכנית המאושרת

אין צורך לציין פה.

לגבי הסמכות, לוועדה המקומית יש סמכות לדון בתכנית.

סעיף 62 א א מאפשר לוועדה המקומית לאשר תכנית הכוללת הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה לדרך סמוכה.

בתכנית מבוקשת הנגשת החלקה.

יצוין גם כי ניתן לאשר הנגשת חלקה כמבוקש גם בהליך של הקלה, לפי סעיף 9 (א).

סעיף 62 אא 19 מאפשר לכלול בתכנית בסמכות מקומית הוראות לעניין זכות מעבר.

אמי ארבל קווי בניין וקו 0

מראה את צילום האויר

אני חושב שכן צריך לסגת 3 מטר, זה לא סביר, ולא מקובל לעשות קיר חומה של 4,5 מטר על קו אפס.

יוחנן ויצמן אנחנו יכולים לתת בהקלה, לבקש הקלה בקו אפס עם פתחים 30%, ככל שקו הבנין הוא 3 מטר, אפשר לתת 2.10

חיים כהן גם בחניה אפשר לתת להם הקלה, אפשר אולי לצמצם.

אילנית מיכאלי

ועדת ערר אמרה ניתן להאריך את הדרך לצורך הנגשה, לא לפרוץ דרך חדשה.

אליעזר ראובברגר גודל אולם הקידושין בהתאם לצרכי הקהילה, על פי התחייבות המגוישים.

חברי הועדה החליטו לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 2 תיק 1161165

משתתפים: אליעזר, ישראל, יוחנן ואריאל

אמי ארבל הציג רקע לתכנית והזמין את הצדדים לדיון

מתנגד - שמעון וחדוה עטרי הלוי ע"י עו"ד מנחם שנקר

דירה מעל 10 שנים יכולה לקבל מעל 140

הועדה המחוזית אומרת יש אפשרות להרחיב על ציר רקל, ולכן אפשר לקבל יותר מעבר לזכויות הקיימות היום.

אמי ארבל התכנית בסמכות ועדה מקומית, אי אפשר להגדיל מעבר ל140 מ"ר בסמכות מקומית

מנחם שנקר – סעיף 62 אא 12 קובע שדירה מעל 10 שנים יכול להרחיב ל140 מטר.

אמי ארבל המשמעות של זה שמכוח הסעיף ניתן להרחיב עד 140 מטר.

אילנית מיכאלי – כל מה שלא נכנס לסעיף אי אפשר

חדוה עטרי – הינו שנים גרים בדירה של 35 מטר, 19 ילדים, אחרי 9 שנים קיבלנו היתר והרחבנו ל83 מטר.

מה שאנחנו מבקשים שאת הדירה הקודמת שהיתה לנו, שתהיה דיורית, ואז נוכל להתרחב את הדירה שלנו עד 140 מטר.

נעמי זונפלד – אדריכלית התכנית פנו אלי משפחת וקס, ומשפחת פרנקפורטר, להתחיל את התהליך של הבקשה. זה

היה עוד לפני השינוי של הפרשנות של החוק של עד 140, הגשנו את הבקשה, ופנינו למשפחת עטרי, שהם חלק מהבניין,

היה להם עבירת בנייה מאוד גדולה, כל מה שביקשנו כתוספת, זה היה סגור, סגור להם בעבירת בנייה. פנינו אליהם

לבקשה, הם אמרו לי, אנחנו לא מבינים בזה, תיגשי לעו"ד שלנו, ותדברי איתו, נראה מה הוא רוצה. ניגשתי לעו"ד שייצג

אותם אז, זה היה עו"ד אחר, הלכתי אליו בעצמי על חשבון הזמן שלי בכנפי נשרים נפגשתי איתו, תכלס לא הגענו שם

להבנות. כשהתוכנית התקדמה, פנו אלי משפחת עטרי עוד פעם, הם רוצים להצטרף. אמרתי להם בבקשה ישבתי איתם

בפגישה, הסברתי להם אצלי במשרד, שאפשר לקבל כיום רק עד 140, כי זה הפרשנות החדשה של החוק, זה בניין ישן,

אפשר לקבל עד 140, היה סיכום עם עו"ד חגית בן אהרון, שבדרך כלל גם הגישה בשמם את ההתנגדות החיובית, המלצה

להצטרף לתוכנית, הסברתי להם, שמבחינתי זה בסדר גמור, רק שיגיע היום, זה לקח המון זמן, עד שהגענו להפקדה,

עברנו תלאות במחלקות, במחלקת תיאום תוכניות וכולה, שסוף סוף הגענו להפקדה, פניתי לעו"ד חגית בן אהרון שייצגה

אותם, ואמרתי לה - בבקשה חגית סיכמנו, תיגשי את ההתנגדות. אז היא אמרה לי - אני לא תופסת אותם, היא

הגישה התנגדות על שמם בסופו של דבר, אבל ניגשו לעו"ד אחר והגישו התנגדות אחרת, מבחינתי הכנסתי כבר את

עבירת הבנייה שלהם להכשרה. היה לי סיכום איתם והם לא עמדו בו, אני מבחינתי לא מוכנה לייצג אותם, הם לא עמדו

במילה שלהם, אני מוכנה לייצג אותם עד 140 מה שאפשר, אבל שידעו שהפרסום עולה כסף והם צריכים להשתתף

אמי ארבל

אם הועדה תשתכנע מבחינת החוק שניתן להרחיב יותר מ-140 מטר, וזו תהיה ההחלטה, אתם צריכים לסגור ביניים, הועדה לא מתערבת בעניינים כספיים.

עמנואל זלטס – ההמלצה בשלב ההפקדה היתה לדחות את התכנית, וחלק מהסעיפים היו כי אין פה תכנית כוללת לכל הבנין, אמרת בזמנו אין תקשורת, אין הבנות, ובסוף כן הגעתם להבנות ביחד. אם השולחן הזה, הגיע לדיון שכולם ביחד.

נעמי זוננפלד הגענו להבנה, אבל משפחת עטרי מבקשת תוספת מעל 140 אם הועדה מחליטה לקבל את הבקשה שלהם, שתקבע ותקציב זמן.

אמי ארבל – הגג הוא משותף. יש הסכמה על הבניה על הגג?

יעקב פרנקפורטר לא

אמי ארבל כמה גודל הדירה שאתם רוצים להרחיב?

חדוה – 140 מטר בדירה

55 מטר דיורית.

לגבי עו"ד חגית בן אהרון איננה מייצגת אותנו, לא ניתנה לה יפוי כוח

אנחנו רק דיברנו איתה. אבל עו"ד מנחם שנקר הציע לנו יותר אפשרות לבניה ולכן הסכמנו, אנחנו רוצים לנצל את כל הזכויות שיש לנו, להרחיב כמה שיותר.

אליעזר ראובברגר

כעת אני פונה אליכם לשני הצדדים האם את אדריכלית זוננפלד מוכנה לייצג אותם, ואתם משפחת עטרי מוכנים שהיא תייצג אתכם בהליך התכנוני הזה?

חדוה ושמעון עטרי

אנחנו מוכנים באמת שאם יתנו לנו את מה שצריך.

נעמי זוננפלד

בתנאי שתקציבו זמנים במידה ואין הסכמות, שלא נתעכב עוד התכנית.

דיון פנימי

אמי ארבל

לאשר את התוספת של הדירה והדיורית עד 195 כמבוקש.

המתנגד יעביר את ההסכמות תוך 45 יום.

חברי הועדה מחליטים לאשר בקשה זו, במיוחד כי סוכם ע"י הצדדים, שאין מניעה בתוספת זו, בתנאי שהתכנית לא תתעכב זמן ממושך ובכפוף לבדיקת הסמכות.

תכנית מספר 3 תיק 1193739

משתתפים: אליעזר, ישראל, יוחנן ואריאל

אמי ארבל הציג רקע לתכנית והזמין את הצדדים לדיון

אליעזר ראובברגר פונה למתנגד אפרים שוורץ אני מבין כי הבקשה שלכם להצטרף לתכנית, האם אתם מסכימים פונה למבקשים?

אברהם יזם התכנית – אני מגיש התכנית, אני ועוד שכנים יזמנו את התכנית, הבניין מחולק לשני חלקים שונים, זה בניין

מדורג ובניין קומות הבקשה היא למדורגים בלבד.
אנחנו כבר 3 שנים בתוך זה ואנחנו לא רוצים עוד להתעכב, עד לאישור התכנית.
הם רוצים לבנות על הגג- רוב השכנים שלהם לא מסכימים לבניה שלהם על הגג.

מתנגד- אפרים שוורץ – אנחנו לפני שנה, רצינו להגיש תבע לא ידענו שהם באמצע תהליך, ע"י אדריכלית חגית וקסלר ז"ל ביקשנו לבדוק, תוך כדי שהיא בדקה, היא ראתה שבמערכת רצה בקשה וההגיון וגם העירייה אומרת, תאחדו כוחות תגישו ביחד, אין לנו שום התנגדות לתכנית, אנחנו רק רוצים להצטרף.
בנוגע להסכמות – בדקנו עם השכנים, יש לנו הסכמות, מאשרים לנו באופן עקרוני, ברגע שיהיה מה להחתיים השכנים יחתמו לנו. בסך הכל זה מחייב פרסום מחדש, התעכבות של כמה חודשים בלבד. אנחנו גם לא רוצים לעכב אותם.

אריה פרנק – אני עברתי אצל כל השכנים, היו 100% שמוכנים לחתום לנו.
יש רק שכן אחד שלא רוצה, מכיוון שזה נושא קנייני, רוצה חלק מהגג
11 דיירים מתוך ה- 25

אברהם היזם
לפני שנה וחצי, באתי אליו, אמרתי לו שיחתים את השכנים, תעשה תכנית מסודרת, מה אתם רוצים לבנות, הם צריכים לעשות תבע לכל הבניין לא רק לשני השכנים. עכשיו זה יקח חודש או חודשים, צריך לשנות את התכנית שלו, אדריכל צריך לעבוד על התכנית, צריך להחתיים עוד שכנים, אולי יהיו עוד שכנים שירצו להצטרף, זה עוד פרסום, ואנחנו בתוך הלופ הזה.

חיים אזינטל
אם אנחנו יודעים שהתכנית מתעכבת 3 חודשים, ולא מעבר לזה.
מחתימים את הדיירים שלהם 33% חתימות - הפרדה של שני בניינים, יש קדימה 11 ועמודה אחת של המדורגים, אין לנו בעיה שיצטרפו לתכנית או לחילופין להפריד בין הבניינים בין הקו הכחול מכניסה 12-25

דיון פנימי

אמי ארבל אין מניעה עקרונית לצרף אותם לתכנית, אנחנו מעדיפים שתהיה תכנית כוללת ומסודרת ככל הניתן, ועל כן מאפשרים להם לעשות 106 ב', זה יוצר עיכוב של כ-3 חודשים.

אליעזר ראובברגר פרסום לחודש בלבד.

אמי ארבל כן

משה גורא הסכמות וחתימות שכנים.

אמי ארבל החוק מתיר 33% הסכמות, במידה ויהיו התנגדויות נשבץ אותם לועדה הקרובה ביותר שתתאפשר, לא יהיה עיכוב יותר מ-3 חודשים.

חברי הועדה החליטו לקבל את ההצעה הזו, הפרסום יעשה לתקופה של 30 יום, ככל ויתקבלו התנגדויות הועדה תשוב ותדון בהן, במידה ולא התכנית תקבל תוקף מידי ללא צורך בדיון נוסף.

תכנית מספר 4 תיק 1119866

משתתפים: אליעזר, אדיר, ישראל, יוחנן ואריאל

אליעזר ראובברגר – תציגי לנו תכנית חדשה

בתיה מרקס

התכנית בסמכות ועדה מקומית

עברה תהפוכות של חקיקות ושל תיקוני גבול, סעיף 14 וכו

בעצם שהוגשו ההתנגדויות, הם היו בהסכמה מלאה, אנחנו בעצם התחלנו את התכנית עם תוספות

רק על הגגות, קיבלנו דרישה מהועדה להוספת ממדים, ככל שיכולנו בצורה מיטבית.

יש כאן התנגדויות בנוגע למיקום הממדים, בשלב מסוים גם הוגשו התנגדויות שמבקשות להצטרף לתכנית.

מבחינתנו אין בעיה לצרפם, תיקנו את התכנית, צמצמנו את התכנית שכל הדירות הם עד 140 מטר, והטמענו את

השינויים בתכנית.

מראה על המפה ביחס לתכנית שהופקדה דירה מספר 1 הוספתי לה תוספות, הזזתי את מיקום הממד, תוספת ומרפסת

ודירה מספר 17, הכשרה של תוספת בניה, ממד ..

שאלה שנשאלה ע"י הדיריים האם הממד יהיה עד 15 מטר, כמו התקנות החדשות?

אמי ארבל במסגרת ה140 מטר.

נתנאל אלפסי – המרפסת לא נמדדת ב140 מטר
מדובר על שטח מבוזבז שילדים זורקים שם גרוטאות ואשפה.
האם אפשר להגדיל את המרפסת על השטח הזה?

אמי ארבל מרפסת זיז עושים בדרך כלל בעומק של רק שני מטרים, לא מעבר לזה.

אליעזר ראוכברגר - יכול להיות שניתן להכניס את הבקשה של הגדלת המרפסת במסגרת 106 ב

מרדכי דב ושרה ארלבוים
מבקש להכשיר את המרפסת
סגירה קלה

אמי ארבל סגירה קלה אי אפשר, אם אתה רוצה לסגור, צריך לסגור כמו שצריך.

מרדכי ארלבוים
החצר שלנו מאוד חשובה, אנחנו בניין עם המון משפחות ברוכות ילדים
רוצה לדעת שהחצר אכן נשארת.

אמי ארבל –
כל תוספת שהם מציעים יהיה חלק מהחצר.

בתיה מרקס – משהו כמו 10% או 15% מהחצר, הלכה לטובת הבניה.
משפחת אברמוביץ אין לנו בעיה עם הבקשה שלהם, כל עוד אפשר עד 140 מטר, מבחינתנו אין שום בעיה להוסיף.

תמר חכמון
אנחנו לא מתנגדים לבקשה, אנחנו רצינו שתהיה תבע, ושתהיה הרחבה למשפחות ברוכות ילדים. אבל סעיף 14 מגביל,
ולכן לא ניתן להגיע למטרים ככל העולה על הדעת.
מראה על המפה, מה אפשר לתת.
לגבי המחסנים – אם אפשר לדאוג שיהיה מחסנים, זה מעל 140 שאפשר לתת.

עמנואל זלטס כתוב בתקנון, שהמקלט יכול להיות שטח שירות לכל, כל העבירות בניה.

אמי ארבל צריך להראות את המחסנים.

אליעזר ראוכברגר תגיש את התכנית המתוקנת, תוך 45 יום.

דיון פנימי

אמי ארבל – התכנית המתוקנת תועבר למחלקת התכנון תוך 45 יום ותתייחס לכל הטענות שהועלו בדיון

חברי הועדה החליטו לקבל את המלצת האגף בהתאם בכפוף לתיקון שנוסף לדיון

תכנית מספר 5 תיק 1131192

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יוחנן, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוסי חביליו מתנגד לתכנית

אמי ארבל התכנית אינה מוסיפה יח"ד

יוסי חביליו אני מתנגד לתכנית המקורית, קל וחומר לתבע הנוכחית.

אמי ארבל קיבלנו הערות השר, שתי הערות – התכנית מציעה תוספת קומות עבור צמצום תכסית הבינוי והרחבת השטחים הפתוחים, אך קווי הבניין ותאי השטח למגורים נותרו זהים. יש לוודא כי התחום בין קווי הבניין לגבול תאי שטח יפותח כהרחבה, של השטחים הפתוחים, בהתאם למפלסי פיתוח השצ"פ ולעגן זאת בזיקת הנאה להולכי רגל. דבר שני, מהחתיכים בנספח הבינוי, עולה כי הכניסות לשימושים כלפי השצ"פ, אינם תואמים את מפלסי הפיתוח של השצ"פ, זאת בניגוד לתכנית המאושרת. יש לוודא כי מפלסי הכניסות לכלל השימושים, יקבעו בהתאם למפלסי פיתוח השצ"פ ללא קירות תמך בין תאי השטח למגורים בשצ"פ.

יוחנן ויצמן אני גם מתנגד לאישור התכנית

רוב חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 6 תיק 1308808

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 7 תיק 1155449

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה
הוספתי להחלטה סעיפי מחלקת נכסים.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 8 תיק 1386655

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

ניר מרגלית האם התכנית עמדה בתנאי סף?

אמי ארבל אם לא היתה עומדת לא היתה מגיעה לוועדה.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1429851

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יהודה פרוידנגר היכן בבית חנינה?

אמי ארבל. ממש בגבול השיפוט, זה דרך רמאללה והחלקה נמצאת כאן מראה על המפה.

יהודה פרוידנגר מתנגד לאישור התכנית.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 10 תיק 1411420
משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה יוחנן ויצמן 10 קומות זה מה שהם ביקשו. אמי ארבל ישראל קלרמן העביר לי היתר שכתוב שיש 19 יח"ד ולא 16 יח"ד ועל כן תיקנתי את ההמלצה. יהודה פרוידנגר בסעיף 3 ובסעיף 7 – הרישום ירשם על שם עיריית ירושלים – מי אחראי לרשום את זה? האם העירייה רושמת. בסעיף 6- להוסיף לעמודה שמרחיבה את השטח הציבורי. תנאי להוצאת היתר בניה אישור מחלקת נכסים . אליעזר ראוברגר כן העירייה רושמת - מחלקת נכסים. כתוב הדרישה לאישור אגף נכסים תחול רק על עמודות גן הילדים. רק על תת חלקה 18, לא על שאר העמודות. חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעים בדיון

תכנית מספר 11 תיק 1392927
משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 12 תיק 1440973
משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 13 תיק 1203090
משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 14 תיק 1342138
משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה אסף שגיא אפשר לראות את זה במבאת

אמי ארבל מראה על המפה

אסף שגיא חפירת חניה בקומת המרתף, אם מורידים את זה, לכתוב התניה שאם הם לא חופרים

אמי ארבל אין צורך

עמנואל זלטס אם יעשה משהו שאינו חוקי יש את פיקוח על הבניה.

ניר מרגלית

בגלל שזה גזי קרקע

יוחנן ויצמן בפעם הקודמת ההחלטה היתה להתאים את השטחים למותר לפי 13ב

יהודה פרוידנגר כשהוא יגיע לרישוי לא ישאלו אותו מה מקור השטחים?

אמי ארבל אם זה לא חושב כשטח זה לא חלק מהבקשה.

יוחנן ויצמן מרפסות שירות, לא מחושב בהיתר? הוא ביקש את שטחי השירות בתבע

עמנואל זלטס אם אפשר להוסיף הערה זכויות הבניה שאושרו בתכנית המתאר, לא נכללים בהיתר.

אמי ארבל אתה פוגע במבקש יותר, יצטרך לשלם היטל השבחה.

יוחנן ויצמן צריך לפתור את הסוגיה הזאת, אולי לא בדיון הזה, אבל צריך לעשות זאת.

עמנואל זלטס להוסיף יש לבחון מול מחלקת רישוי את חישוב השטחים המוצע בהתייחס למצב המאושר.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 15 תיק 1334671

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אליעזר ראוכברגר

כמה יחידות דיור?

אמי ארבל 50 יח"ד קיימות ומציעים 260 שזה מכפיל מאוד גבוה
5.2. אמור להיות כמו הבניין הסמוך, יש לבחון עם שמאי.

יוסי חביליו לא מוכן לבחון עם שמאי.

צריך לצמצם ולהוריד לו את הקומות.

אליעזר ראוכברגר – למה לא 2 מגדלים של 15 קומות

יוסי חביליו – אין לי בעיה עם ההצעה הזאת.

אמי ארבל לא ניתן להציע 2 מגדלים. אין מספיק מקום.

אליעזר ראוכברגר – לבקש להשוואת למגדלים ליד. מה טוב להם יהיה טוב לו, אם הוא טוען אחרת, שיציג למה.
לגבי הפרשות ציבוריות? לגבי סעיף 17 – לא מובן חצר גן הילדים, מה שהבנתי אין הפרשה לגן ילדים אז מדוע החצר.

ניר מרגלית – סעיפים איכות הסביבה, נכנסו להחלטה להטמעה?

אליעזר ראוכברגר כן כתובים בעמודים 9 1

אמי ארבל יש גן ילדים אחד ושצפ מעל.

יוחנן ויצמן הערות לטבלה – אם יעשו ממקים - השטחים ילקחו לטובתו.
לחייב פתרון ממדים בלבד.

טבלה מספר 2 - קוי הבניין יכללו מרפסות – שלא יכללו קו בניין בלתי מקורות ולקבוע זאת בתקנון.

ותם קהילה ורווחה – היזם עקף אותנו בשני מקרים, של פרויקטים של פינוי בינוי לא קיבלנו דוח, לא מיפוי אזרחים ותיקים, מסמך קשר מעודכן, וכנס שיתוף ציבור. לכן אנחנו מבקשים לדחות את ההכרעה.

אמי ארבל נשארו עוד כמה ימים לתכנית להשתבץ לועדה המחוזית

אליעזר ראובברגר כל הסעיפים של קהילה ורווחה יהיו כתנאי להפקדה.

אמי ארבל עדכון לדוח החברתי, מיפוי אזרחים ותיקים וקיום כנס שיתוף ציבור, בתאום המחלקה לעבודה קהילתית.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 16 תיק 1241090

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אריאל, יהודה, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1451400

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אליעזר ראובברגר פנה אלי יזם התכנית, שלח לי גם דוח שמאות כלכלית. והוא טוען שבמצב הזה נכון להיום, מבחינה כלכלית אינו בר ביצוע

שימור מטיל עליו לא מעט, הפקעה של הבנין גם מורידה לו קומות
אני הסכמתי להוסיף לו שתי קומות להשכרה, 3 דירות להשכרה, ו3 סחיר
אני מציע ללכת לקראתו ולקבל את ההצעה.

אמי ארבל אני לא חושב שזה נכון לאשר זאת.

יש כאן בניינים יותר גבוהים, וההמדיניות היא 6 קומות, הוא ביקש 8 קומות
לכן אני חושב שעבור דירות להשכרה, באזור שאנחנו מאוד רוצים דירות להשכרה, אני חושב שזה מאוד סביר והגיוני.

אליעזר ראובברגר לכן אני מציע לאמץ את הפשרה, ולתת לו 3 דירות להשכרה ו3 שכיר.
מ20 ל15 מטר.

וכמובן שאינו חורג בגובה.

יוחנן ויצמן

במקרה הזה, זה לא ישנה 2 דירות או 3 דירות, במקרים אחרים בתכניות אחרות, אני חושב שצריך וירושלים צריכה
דירות להשכרה ולצמיתות.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1382423

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אריאל, יהודה, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

ההמלצה שלנו בעצם להרחיב את הקו הכחול לכלול את כל השטחים ציבוריים, המתקנים הסביבתיים בתכנית המאושרת
לגבי הבינוי אנחנו ביקשנו סוג של הסכמה, שיהיה פה במתחם אחד צמוד לרק"ל שלושה מגדלים של 30 קומות ועוד
שישה בניינים נמוכים.

יש לנו מחלוקת לעניין הקומות – הם כרגע מבקשים 16 קומות, ואנחנו אמרנו 12 קומות, הטענה שלהם, שלא ניתן להכניס 12 קומות 400 יח"ד.

יוסי חביליו אז שלא יכניס 400 יח"ד.

אמי ארבל לכן אמרנו 350 יח"ד.

אבל גם אם הוא ירצה 400 יח"ד ב12 קומות, זה אפשרי.

שייצר יח"ד קטנות.

מחלוקת שניה דירות להשכרה – לפי מדיניות רק"ל הרגילה, ולאור העובדה שמגרשים ריקים, ויש כאן תוספת גדולה של יח"ד, בהמלצה הקודמת ביקשנו 50% אבל שוכנע מהנדס העיר לשנות ל60% מגורים רגילים ו40% להשכרה.

עמנואל זלטס השכירות מפוזרת בכל הבניין או בבניין אחד של מגורים?

אמי ארבל – לא קבענו. הגיוני שבנין אחד יכיל את השכירות.

יוחנן ויצמן במקום 10 שנים לשכירות שהוא מבקש, יקבל 35% יח"ד ויתן שכירות לצמיתות

אמי ארבל אנחנו ביקשנו 20 שנה.

אליעזר ראוכברגר אני מציע ללכת לקראתו ולבקש 15 שנים לשכירות.

ניר מרגלית – אחרי הועדה האחרונה, נשלחו החומרים רובם ויש כמה הערות, מתקנים הנדסים, על אף שהציגו תיאומים מול גיחון וחברת חשמל, לא ברור מה הולך להיות, ומה יהיו הפתרונות בעתיד. הם לא מציגים לאן מעבירים, חברת חשמל לא מוכנה לוותר על השטח שלהם. בנוסף מה ההגבלות מבחינת הקרינה.

הגיחון סיפור דומה, מפגעי ריח, אין התייחסות לכביש טבעת מזרחית, שגם שם יתוכנן כביש שאמור להיות ציר די מרכזי, אנחנו ממליצים לבחון מחדש, את התכנון על מנת לאפשר רצועת חיץ רחבה יותר, לצמצום המפגעים, כדרך תשתית לביוב, אשר תוכל לשמש, גם כטיילת, הם אמורים, לא הציגו עדיין נספח ביוב, כל החלק הדרומי של התוכנית, יכול גם לשמש כאיזה שהיא, תשתית לביוב, ועל זה, יכול לייצר גם איזה שהיא רצועת חיץ. הרבה יותר בריאה והגיונית עם השטח הפתוח. אנחנו מבקשים שתנאים להפקדה יהיו השלמת כביש תיאום בנוגע לתשתיות ההנדסיות. מסמך ביוב מפורט. השלמות למסמך ההידרולוגי, כי המסמך ההידרולוגי, אנחנו יושבים פה מעל ערוץ נחל דרגה. נחל מרכזי ומשמעותי. בדיקות רעש ואיכות אוויר והשלמת סקר טבע.

יוסי חביליו אי אפשר לקבל החלטה כעת. מבקש להחזיר לדיון לאחר ההשלמות של איכות הסביבה.

אמי ארבל – כתבנו אותם (הערות איכות הסביבה) כתנאי להפקדה

יוסי חביליו יש כאן דברים משמעותיים שהם צריכים להשלים, ולתת דעת, גם מינהל קהילתי מתנגד לתכנית, גם מבחינת המסיביות של התכנית וגם מבחינת הפגיעה בשטח טבע, וגם אני מצטרף להתנגדויות ומתנגד לתכנית

ניר מרגלית בדיון הקודם היו חסרים מוחלטים, לא היה עם מה לעבוד. הם השלימו חלק מהדברים, עדיין צריך עוד השלמות. אבל אפשר לבקש אותם כתנאי להפקדה.

יהודה פרוידנגר - תנאי לכל היתר בניה יהיה כולל היתר חפירה.

אריאל גולן – 3 בתי כנסת בגודל 350 מטר.

יותר להבליט קו בניין עבור ארון קודש.

אליעזר ראוכברגר 350 מטר כל אחד, אני רוצה שוויוניות.

100 מטר ממוצע לדירה. 4 חדרים נורמלי.

יוחנן ויצמן – מרפסות סוכה – לבטל את הסעיף לטבלה – להבליט מרפסות עד גבול מגרש ויירשם כי יותר להבליט מרפסות סוכה עד 1.5 מעבר לקווי בנין.

מי בעד ?

3 - אריאל, יהודה ואליעזר

1 - יוחנן נגד

יוסי חביליו לא השתתף בהצבעה,

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 19 תיק 1053933

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אריאל, יהודה, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה
הוספתי את בקשת מחלקת נכסים, כתנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 20 תיק 1360486

אריאל גולן לא משתתף בדיון

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אריאל, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוחנן ויצמן מהנדס העיר מבקש לבחון את המכפיל וגם אני הייתי מבקש לבדוק את המכפיל
יש להם מספיק חתימות?

ענבר וייס יש להם הרבה חתימות. התושבים רוצים בתכנית.

רותם קהילה ורווחה -מדובר על מתחם בעל רגישות גבוהה, על פי ממדים חברתיים כלכליים – רמה סוציו אקונומית
בינונית (אשכול 5) של המתגוררים, ריבוי של אוכלוסייה מבוגרת, אחוז גבוה של דיור ציבורי 23% מהמתחם הם אזרחים
ותיקים, יש ריכוז משמעותי של עולים (דוברי רוסית) ו-25 יחידות דיור ציבורי.

כחלק מההכנה לדיון, ביקשנו מהיזם להציג את היקף ההסכמות שלו כדי לוודא שההצטרפות לא תחליף את היקף
ההסכמות הנדרש בשלב זה לעמידה בתנאי סף.

מהבדיקה החברתית שערכנו דיברנו עם מספר נציגים ומספר תושבים עלה כי רשימת הנציגים אינה עדכנית. יש חוסר
היכרות ובקיאיות באופי השותפות בין החברות היזמיות הפועלות שם יחד.

אולם חלק כן העידו שמקבלים עידכונים שוטפים דרך גולדן סיטי ומרגישים שהם זמינים.

עוד תחושות שעלו בשיחות היו כי חלק מהתושבים מותשים מהתארכות התהליך, בעוד חלק מהאזרחים הותיקים איננם
מכירים את התכנית ואת הסטטוס של התכנית.

בנוסף על טענות כנגד המכפיל הגבוה והתכנית המוצעת מכפיל 5. והם חוששים בין השאר מעלויות האחזקה שידרשו.
לפיכך המלצנו לוודא כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הדרוש לעמידה בתנאי סף.

בנוסף, הדגשנו כי יש להגיש דו"ח חברתי שלב 2 ומיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים לפני הדיונים
להפקדה בוועדות התכנון, לקבל מאיתנו חו"ד בכפוף להגשת החומרים הנדרשים, לקיים כנס שיתוף ציבור פרונטלי
מעמיק בהשתתפות בעלי המקצוע בפרויקט להצגת התכנון וסטטוס הפרויקט, להציג הסמכת נציגות ועו"ד בהתאם
להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לכל בניין וכן הגשת מסמך פרטי התקשרות מעודכן.

אסיף שגיבא יש תשתיות שישאו את כל היחידות דיור האלה? מוסדות ציבור?

אמי ארבל

כן

יש כאן שלושה בתי ספר בשתי התכניות האלה, ויש לא מעט גני ילדים ומעונות יום.

יהודה פרוידנגר

התכנית נראת לא מספיק בשלה.

יוחנן ויצמן בעד להוריד את התכנית מסדר היום.

אליעזר ראובברגר לא ראינו כיצד התחבורה משפיעה.

אין כאן מענים מספיק לצורכי ציבור.

אני חושב שכן צריך להוריד אותה

נדון בה אחרי הפגרה.

אמי ארבל אפשר להזמין אותם להצגה בדיון הבא

אליעזר ראוכברגר אולי

להוריד את התכנית מסדר היום, מכיוון שחברי הועדה מבקשים לקבל יותר אינפורציה בתכנית לגבי תשתיות, תחבורה, ומבני ציבור

תכנית מספר 21 תיק 1367598

משתתפים: אליעזר, יוחנן, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה
הוספתי להחלטה סעיפי מחלקת נכסים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1437011

משתתפים: אליעזר, יוחנן, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1307933

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אליעזר- מה לגבי החניה?

אמי ארבל- כתבתי לאור צמצום משמעותי בשטחי הבניה –יצומצמו מספר חניות המוצע במקום, בתכנית הקודמת זה היה 40, הורדנו ל- 20 מקומות חניה בהתאם לחלופה שהוצגה בתאום עם מחלקת התכנון ולהציג פתרונות פריקה וטעינה במפרץ העלאה והורדה.

חיים כהן אני חושב שהגיע הזמן עם הבור הגדול שהיה שם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1351048

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 25 תיק 1193127

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אסף שגיא פתרונות לניקוז כתנאי להפקדה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 26 תיק 1442086

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1444405

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1380062

משתתפים: אליעזר, יוחנן, משה גורא, יהודה, אריאל, יוסי

לאה שרייבר ראש צוות ג' באגף הרישוי – מבקש ההיתר משפחת סבח ומשפחת צדוק מבקשי התבע. בקשה להיתר ביקשו לנייד את השטח למטה, וזה מתנגש עם הבקשה של התבע. מראה על המפה.

אמי ארבל סבח מבקש את השטחים שלו, לקחת את השטחים ולנייד אותם מתחת לדירה. ומכיוון שאין לו אפשרות להגיע לכל השטחים, כי זה בקירבת השכן הוא מבקש לעשות חצרות אנגליות, מה שפחות נראה טוב.

אילנית מיכאלי טוען שכל הבניינים ליד עשו גם את ההרחבה כלפי מטה.

אמי ארבל מה שהוא מבקש כרגע, זה במפלס של השכן, זה אומר שיהיה להם קיר אטום, כי הוא לא יכול לפתוח פתחים לתוך הדירה שלהם, לכן עושים פה חצרות אנגליות שהם פחות הגיוניות. אני חושב שכל אחד צריך להרחיב במפלס שלו

יוחנן ויצמן חייב להיות שוויוני

אליעזר ראובברגר קודם כל ראוי תכנונית ורק אחכ לא לקפח אף אחד.

לאה שרייבר מראה את הפרשה – פגישה בנוכחות הצדדים, היתה לא מוצלחת ואי אפשר להגיע להסכמות רעיון של משפחת סבח האדריכלית – אופציה במקום הניוד – מראה על המפה לחברי הועדה יש את גג ללא שימוש של משפחת צדוק –

אמי ארבל אפשר להוסיף את ההצעה לתבע אבל מאחר והתכנית התבע אינה ידועה למוציאי ההיתר, מציע להוריד את התכנית ולהיפגש איתם לצורך תיאום התכנית בין היתר הבניה שמקודם לתבע החדשה.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההצעה ולהוריד את התכנית מסדר היום

תכנית מספר 29 תיק 1307370

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 30 תיק 1281468

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי

אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 31 תיק 1421825
משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי
אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם

תכנית מספר 32 תיק 1356468
משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, יוסי
אמי ארבל הציג את חוות הדעת ואת המלצת האגף לחברי הועדה
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצה בהתאם