

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/18	
28/09/2025 – ו בתשרי תשפ"ו בשעה 09:30 באולם הנהלה 2	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	למעט תכנית 1-3
חגית	משה	סגנית ראש העיר	בתכנית 38
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	
צביקה	אסולין	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	שימש כיו"ר הועדה בתכניות 1-3
חיים	כהן	סגן ראש העיר	
מרים	סלע	חברת הנהלה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
יואל	אבן	מהנדס העיר ירושלים
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 הועדה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הועדה

אליעזר ראובנרגר יוצא מהדיון, יצחק ברים מחליף אותו

משתתפים: צחי, חיים, אריאל, ישראל

אמי ארבל מציג רקע לתכנית ומזמין את הצדדים להשתתף בדיון

שמעון גולדשטיין מייצג דיירי מבוא הצרי יש לי יפוי כוח מעו"ד רוני זלושינסקי
אין ליזם שום זכות להוסיף עוד קומה לתוספת התבע, אין להם הסכמה בכלל, 0 חתימות
יש חוות דעת של היועץ המשפטי, שהתכנית אינה בסמכות ועדה מקומית.

אמי ארבל התכנית נבחנה ונמצאה ראויה הצוות המקצועי, והלשכה המשפטית בחנה והחליטה שהתכנית היא בסמכות ועדה מקומית.

שמואל עקיבא החוזה שחתמנו עם היזם, שהוא בונה רק למעלה, ולמטה רק שימוש למחסנים.
הוא לא ביקש משום דייר אישור לבניית הדירה למטה.

אמי ארבל אתה יכול להסביר למה אתם מתנגדים?

שמואל עקיבא אין שם מקומות חניה, גם היום, אנשים מקבלים דוחות חניה.
אני גר בקומה הראשונה, הוא הנמיך את הגינה, יש לי שתי מרפסות קטנות ואין לי פרטיות.
יש מלא ליקויים בבניה, הוא מחזיק את כל הדיירים, עד לאישור התכנית על מנת לסדר להם את הליקויים.

אמי ארבל – הקומה כבר חפורה, מראה על המפה.
הדירה המוצעת נמצאת מתחת לקומת המתנגד, ולכן לא ברורה הפגיעה בפרטיות.

חיים כהן – פונה לעקיבא -אם המגיש מראה לך במסגרת התכנית שאין פגיעה בחצר ובפרטיות האם עדיין תתנגד.

שמואל עקיבא זה לא הגיוני שאין לי פגיעה, אני היום חווה אותה.

חיים כהן – פונה עם אותה שאלה לשמעון גולדשטיין.

שמעון גולדשטיין – היזם מפר את ההסכם שנחתם איתנו לפיו הוא בונה אך ורק על גג המבנה, בהסכם נקבע שהוא יכול לבנות 2.5 קומות ולא יותר.

עו"ד טל ליפר – מייצג את מגיש התכנית

היה הסדר דיוני – בעצם הסכמה דיונית עם המתנגדים – מציג את החלטת בית המשפט, בו המתנגדים פנו לקבל צו
מניעה על מנת שלא לדון היום בתכנית בית המשפט השלום החליט לא להיעתר לבקשה ולהוציא צו מניעה לדיון, בעצם
בית המשפט החליט לא להתערב בסכסוך מבחינה תכנונית ניתן לדון בתכנית, והורה למתנגדים מבחינה קניינית ללכת
לבורר, מאחר והם לא עשו זאת הם לא יכולים להתנגד היום בדיון

אמי ארבל

החלטה שתתקבל כאן בוועדה המקומית תהיה כפופה להחלטה של הבורר במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

עו"ד טל ליפר כן

לגופו של עניין, מבחינה תכנונית -היזם קיבל אישור ל14 יח"ד, כיום יש 13 ולכן מותר לתת עוד יח"ד אחת.
בשטח הקיים, החלל -במקום לתת אותו לשכנים וכל אחד יהפוך למחסנים קטנים, או דירת חדר שניתן להשכיר, ואז
הפרטיות בכלל מקרה תגרע ויהיו עוד דיירים ועוד חניות שיצרכו להתחלק.
מדובר על יח"ד אחת וכופר חניה, אין כאן משהו דרמטי,
הסכמת השכנים, אם לא היו הסכמת תכנית לא היתה מוגשת תכנית.
בסעיף 4.1 -מראה לוועדה -כי זכות ליזם להגיש לצורך בניית דירה בקומת הקרקע, כאמור, בהסכם זה, זכויות אלו יהיו
שייכות לו"

אמי ארבל כן אבל כתוב שאם הבניין קיבל טופס 4, הזכויות יהיו שייכות לדיירים ויהיו רכוש משותף.

דודו עקיבא – שהוא חפר, הוא גילה שיש חלל, ועל זה הוא מבקש לקבל יח"ד. כבר יש מחסור בחניה של 40 דירות שאין להם חניות.

שמעון גולדשטיין בית המשפט אמר שהוא לא מתערב. הוא לא הכריע. לא מגיע לו מחסנים ולא יח"ד. כי לא היו מחסנים בבניין.

עו"ד טל ליפר, זוהי טענה משפטית מובהקת.

דיון פנימי

חיים כהן – אנחנו ועדת תכנון ובניה הדנה בהיבטים תכנוניים בלבד. ככל שקיימות מחלקות בין הצדדים, הרי שאין זה מתפקידה של הועדה להכריע בהן, והצדדים רשאים לפנות לבוררות או כל הליך משפטי אחר ככל שימצאו לנכון.

אמי ארבל – על פי סעיף 4.1 בהסכם שנחתם בין הצדדים, נקבע כי כל עוד לא ניתן טופס 4 לבניין, הזכויות בבניין הן של היזם, ואחרי טופס 4, הזכויות שייכות לדיירים.

אילנית מיכאלי – צריך לבדוק אם יש טופס 4.

יצחק ברים – לאחר בדיקה במערכת העירונית, נמצא כי אין טופס 4, ולכן על פי הסכם סעיף 4.1 הזכויות הן של היזם בלבד.

אמי ארבל

כן הזכויות הן שלו, זה ההסכם שהם חתמו ואין מה לעשות צריך לכבד את זה. לגבי הטענה לפרטיות, הובהר במסגרת הדיון כי הדירה נמצאת נמוכה מדירת המתנגד, מאחר והגינה כבר הונמכה בהיתר הבניה המאושר של התמ"א, לא ניתן לטעון היום כנגד ההנמכה ולפגיעה בפרטיות. עוד נדגיש, כי זכותם של המתנגדים, ללכת לבוררות על מנת למצות את ההליכים הקנייניים הרלוונטיים, החלטה זו הינה תכנונית בלבד.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 2 תיק 1226851

אליעזר ראובברגר יוצא מהדיון, יצחק ברים מחליף אותו

משתתפים: צחי, אריאל, צביקה וישראל

אמי ארבל מציג רקע לתכנית ומזמין את הצדדים להשתתף בדיון

אורנה בללי - אחרי שהוא בנה את הבניין, הוא בנה עוד יח"ד גדולה, עם 2 ממדים וחלונות, שאותה הוא רוצה להשכיר. אין לנו רצון שיהיה עוד דיירים בבניין, זה תוספת חניות, מצוקת חניה אדירה שרק תחמיר, זו עבירת בניה, לבנות ללא שום הסכמה של הדיירים, על חשבון מחסנים שהוא הבטיח לנו. בחוזה שאנחנו חתמנו יש לו זכות לבנות 15 יח"ד שהוא כבר מיצה את הזכויות, ועכשיו רוצה את הדירה הזאת, שהוא בנה בעבירה, ולפצל אותה לשניים.

יצחק הלל - עשה כבר הכנה לדירה, פעל למען האינטרסים שלו בלבד, אומר דירה אחת, אבל בפועל יש שתי כניסות לדירה, מראה על המפה.

התוספת תגרום למעמסה גם על חניות וגם על תשתיות עירוניות, שברגע שהוא ישכיר את הדירה, יבואו עוד דיירים.

אורנה בללי - בתמורה לכך שנוותר על החניות, ויהיו לו שתי דירות, הוא ישלם לכל הדיירים 400 אלף שח, שזה אומר בין 19-20 אלף שח לכל דירה. במקום שיהיה לנו רווחה בחיים שלנו, יהיה לנו סיוט כל לילה, לבוא ולחפש חניה ליד הבניין.

אמי ארבל וחתמתם על החוזה? ויתרתם על החניות תמורת כסף? אז איך תכנונית זה פוגע בכם?

משה מיכאלי - לא חתמנו על החוזה, את ההצעה הזאת הוא הגיש לנו בנפרד, הגיש היתר ראשון למחסנים, הוא ביקש לקבל את זה לדירה, בתמורה לחניה צמודה שהם יתנו לנו.

יצחק ברים אמרתם שהוא גורע ממחסן לגמרי?

אורנה בללי - נותן מחסן של מטר.

עו"ד טל ליפר ניתן היתר בניה לתוספת של 15 יח"ד, היתר בניה חלוט, כבר נבנה לפי ההיתר בניה כולל האישור של החניות כפי שאושר בהיתר הבנייה. הנושא שלהם עם היזם הוא הנושא החוזי, שאומר שהוא יכול לבנות 15 יח"ד נוספות, ואם הוא רוצה לבנות את היחידה 16, הוא צריך להתקין עוד 6 מקומות חניה. באה הועדה במסגרת ההיתר המקורי ואמרה שלא ניתן להתקין שם מכפילים. השכנים גם התנגדו למכפילים, אמרו שזה לא ניתן והם נתנו את היתר הבניה ללא תוספת מקומות החניה שעליהם מדובר. ליזם יש זכות מוקנית בהסכם כנגד התקנת מקומות החניה הללו בשווי של לפחות 400 אלף ש"ח, עכשיו, המצב, הלכה למעשה עובדתית ניתן היתר בנייה, הוספו 15 יחידות דיור. עכשיו היזם בא ואומר קודם כל, למען הסר ספק מדובר בשטח קנייני של היזם, ונרשם בית משותף על המחסנים הללו. הוא רוצה להפוך את השטח של המחסנים של היזם ליחידת דיור. באו הדיירים ואמרו ליזם כנגד תוספת של לא כל הדיירים, אבל רוב הדיירים כנגד תוספת למרות האמור בסעיף 4.4 להסכם שנחתם בין היזם לדיירים, שהיזם יוכל לבנות את ה- 15 דירות חדשות בבניין, רק אם היזם יעשה לכל הפחות 6 מקומות חניה, בבניין, שעלותם לא תפחת מ- 400 אלף שקל, עקב חוסר האפשרות לבנות חניות בבניין מבחינה תכנונית, יוכל היזם לבנות 16 דירות חדשות בבניין כולל בקומת הקרקע, בכפוף להעברת 400 אלף ש"ח לכלל דיירי הבניין.

משה מיכאלי הסכמנו לוותר על חדר עגלות, כדי שיתן לנו חניות פרטיות אנחנו רוצים שיאפשר לנו לקנות מחסנים. אם אין לנו חניה בתוך הבניין.

אורנה בללי- בחוזה הראשון שחתמנו הוא מראה שהם נותנים 32 מטר במקום מסוים ועכשיו הוא מראה 32 מ"ר מחסנים במקום אחר.

יצחק הלל - חתימות של השכנים - לא ראינו אותם. אם הינו יודעים שהוא יבנה בשטח של החלל, לא הינו מסכימים, גם את השטח של 32 מ"ר עבור מחסן, הוא לא מראה לנו.

משה מיכאלי יש חוק עזר, שאם אתה לא נותן חניה, יש אפשרות לתת לנו מחסנים בתשלום הוא לא יכול למכור את המחסנים לאנשים אחרים מחוץ לבניין, רק לנו.

יצחק הלל אם לפי ההסכם של 15 דירות, מגיע לנו 6 חניות, מכפלות, והוא עדיין לא עשה את זה, גם יש עוד דברים שהם בהסכם חוזה, והוא לא עשה, הוא עשה רק לטובתו. לשלוח מהנדס קונסטרוקציה לגבי עבודת הבניה, שהבניין לא יקרוס, עשה פתחים עבור 2 דירות, שאין סיכון לקריסת המבנה, בעקבות העבודות...

אמי ארבל יש רק 9 חתימות. בלי הסכם הזה. לאור מה שהם חתמו. אם אין חניות אין אפשרות להוסיף דירה נוספת.

עו"ד טל ליפר- אנחנו נמציא את החתימות.

משה מיכאלי -יש גם דיירים שחתמו, וחזרו מהם מהחתימות.

דיון פנימי

אילנית מיכאלי אין לדירות הנוספות חתימות, זה תנאי סף לדיון.

יצחק ברים אם הוא רוצה להשתמש בשטח הזה, תיתן חניות, לא נתן חניות ההסכם מבוטל. ככל והוא יגיש 2/3 חתימות, נוכל לבחון זאת.

אילנית מיכאלי נראה לך תכנונית לתת דירה במקום מחסנים.

יצחק ברים אם אין בעיה תכנונית, רק קניינית והוא יכול להמציא חתימות.

אילנית מיכאלי לדחות את ההכרעה ל- 60 יום על מנת להמציא את אחוז החתימות הנדרש לתוספת יח"ד במידה ולא ימציאו במועד התכנית תידחה.

חברי הועדה מחליטים לקבל את הצעת היועצת המשפטית לועדה.

תכנית מספר 3 תיק 1471770

אליעזר ראובברגר יוצא מהדיון, יצחק ברים מחליף אותו

משתתפים: צחי, אריאל, יוחנן ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

ישראל קלרמן מציע לא לדחות את התכנית, המעלית שייכת לדירה.

אמי ארבל

לא הגיוני לאשר בית כנסת ושיבה מעל בניין מגורים, אז אולי שיציע אפשרות בינוי אחרות.

יצחק ברים עירוב שימושים זה דבר נפוץ, אבל לא בבניין כל כך קטן ללא הפרדה של מדרגות ומעליות, לכן מציע להפקיד את התכנית, במידה ויצג כניסה נפרדת לבית הכנסת

ישראל קלרמן הוא מתגורר שם, זה בניין מגורים שלו, לא מדובר בדיירים אחרים שזה אולי מפריע להם, הוא המבקש של התכנית.

יוחנן ויצמן אפשר להנחות אותו, שיגיש תכנית מתוקנת.

אריאל גולן כל האזור כאן יש מוסדות ציבור.

יוסי חביליו אני מתנגד מצטרף לעמדת מהנדס העיר.

מי בעד לאשר? אריאל, ישראל ויוחנן

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בניגוד להמלצת האגף בכפוף לכך שתהיה גישות נפרדות לקומות החדשות הנפרדות מהגישה למגורים באמצעות מדרגות ומעלית נפרדים לכל שימוש, שאר הסעיפים בהתאם למדיניות.

תכנית מספר 4 תיק 995332

משתתפים: אליעזר, ישראל, חיים, יצחק ברים, אריאל, צביקה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

התכנית בעצם מציעה, להרוס את בתי הספר, ולהוסיף זכויות בניה משמעותית, בניית 6 קומות.

240% כמקובל כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

השינוי היחידי, שהגדלנו את השימוש בשטח הזה (מראה על המפה), המשמש בפועל כחצר, שהוא יהיה חלק חום ירוק למעשה, והסדרנו כניסה לחניה והסדרה של הדרך פה (מראה על המפה)

חיים כהן מה עם בית הספר? מתי יהרס? לאן יעבירו?

אמי ארבל כרגע אין שום כוונה להרוס את בית הספר.

זו רק תכנית עתידית.

אליעזר ראובברגר בית הספר הזה נועד למען עיבוי השכונה ורחוב טשרניחובסקי ושמעוני וכל אזור רסקו למעשה

אמי ארבל הוגשו 15 התנגדויות עיקרם – אין פירוט בנוגע לצרכי הציבור בתכנית, כלומר אין פרוגרמה מסודרת לא קיים סקר עצים, הקפי עומס ורעש, חריגה בגובה, נוף, פגיעה בערך הדירות, חריגה בגובה בתכנית אב. חוסר התייחסות לשימור מחמיר, מדיירי מטודלה, שגרים בסמיכות, כמו סקר תחבורה, היקפי בינוי גבוהים לסביבה. התכנית מציעה גישה עם רכב בלבד לבית הספר, אין התייחסות לשבילי הליכה ואופניים בטוחים. חוסר אינפורמציה בדבר העתקת התלמידים בשלב הבניה. התנגדות נוספת שהגיעה מחברת קרקעות ירושלים שטוענת שבכלל כל הקרקע הופקעה בעבר מהכנסייה. פגיעה בזכויות קניין והתכנית המוצעת היום היא תכנון נקודתי שעלול לפגוע בעתיד בקידומה של תכנית כוללת.

צביקה אסולין אני רואה ב-GIS שהכניסה קיימת בפועל.

אמי ארבל משמשת כשצפ. בפועל משמש לחצר בית ספר. טוענים שזה מהווה פגיעה בקרקע שלהם. בהמלצת האגף הסברנו כיצד ענינו לטענות המתנגדים, לגבי הגובה הורדנו ל-4 קומות, על מנת להתחשב בבניה של רחביה. שאר הטענות דחינו, מפני שהתכנית אינה נקודתית, סך הכל יש כאן תכנית לבית ספר, שבו הוסבר הצורך בו, אופציה להגדיל כמקובל במגרשים לצורכי ציבור את השטחים למקסימום. זה לא אומר שמחר בבוקר זה יקרה. אבל זה תכנית שאנחנו עושים הרבה כמוה בעיר כדי לעבות שטחים חומים, זה לא משהו חריג ויוצא דופן, ולכן חשבנו שניתן לאשר את התכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 5 תיק 1225895

אליעזר ראובנגרר התכנית ירדה מסדר היום, לבקשת עו"ד שרון אבני המייצג את המתנגדים, הם עדיין נמצאים במשא ומתן עם עו"ד לומברוזו המייצג את המבקשים, ולכן מבקשים כעת לא לדון בתכנית.

תכנית מספר 6 תיק 1268812

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 7 תיק 1261478

אליעזר ראובנגרר התכנית ירדה מסדר היום לבקשת המבקשים, מהנדס העיר והצוות המקצועי על מנת לשבת יחד לתיאום התכנית.

תכנית מספר 8 תיק 1008879

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1397850

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל וצביקה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
הוספתי סעיפים חוות דעת נכסים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 10 תיק 1422880

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל וצביקה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 1451699

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל, יוסי, תמר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

יש כאן תכנית מאושרת לפני 3 שנים, לבית ספר. כעת מבקשים להגדיל את שטח בית ספר, ומציעים לעשות איחוד וחלוקה למגרש החום שמשמאל פה ואת הקו הכחול (מראה על המפה) על מנת להגדיל את מספר כיתות בית הספר.

מרים סלע - בזמן הבניה, האם ימצאו פתרון לגני הילדים?

אמי ארבל – יצטרכו לתת לזה פתרון, אוסיף בהחלטה סעיף.

תמר סלע – יש עצים שהולכים להיזז במסגרת התכנית?

אריאל גולן – יש סעיפים שלמים שמתייחסים בהחלטה.

ניר מרגלית מציין כי טרם ראיתי את התכנית, ולכן לא נתתי חוות דעת

אמי ארבל התכנית במגרש ריק שהוא חום.

יוסי חביליו נמנע

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1440437

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל וצביקה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
היום יש שני יחידות דיור מאושרות, הבקשה למעשה הציעה תוספת של עוד 3 יחידות, גם הרחבות דיור לשתי יחידות דיור, ועוד 3, בעצם בקומת המרתף, שהיא לא בדיוק מרתף, היא מעל הקרקע, אבל מציעים שם 3 יחידות דיור נוספות, ועוד שתי דיוריות שהם עצמאיות לחלוטין, למעשה הם מוסיפים 5 יחידות דיור, אנחנו חשבנו שזה קצת יותר מידי להוסיף 5 יחידות דיור לבניין שיש בו שתיים, באזור שיש בו רק 2 יחידות דיור לכל אחד, ולכן אנחנו ביקשנו לאפשר 2 יח"ד 21 דיוריות.

חיים כהן קיבלתי פניה מהמגיש, שאושרו לידו כמה יח"ד כאלה.

אמי ארבל זה לא נכון. לא אושרו.
לא ניתן לתת יח"ד לא סביר באזור הזה.

ישראל קרלמן הם מוכנים לקבל 2 יח"ד ולעשות דיוריות עם הקשר של המדרגות.

אמי ארבל מדובר באחוזי בניה גבוהים, 300 מטר להפוך ל800 עיקרי זה גבוה, ולא פרופורציונלי.
יש הנחיות ברורות של מינהל התכנון לגבי מה זה דיורית, זה צריך להיות חלק מהדירה.

עמנואל זלטס אחוזי בניה גבוהים באופן יחסי לבקשה. דיורית צריכה להיות חלק מהדירה, אבל בנפרד.

אמי ארבל הם רוצים בו דירה נפרדת.

אליעזר ראוכברגר דיוריות מיועדות להורים מבוגרים או ילדים שהתחתנו, כחלק מהדירה הקיימת.

חיים כהן מדובר בשכונה שמזדקנת. הצעירים מגיעים להורים.

אמי ארבל אני חושב שצריך להיות הגיוני בכמות המטרים שרוצים לתת, אין לי בעיה עם הבינוי הזה, אני חושב שצריך לאשר 50%

עמנואל זלטס ניתן לתת יותר.

אליעזר ראוכברגר
כל דירה 50 מטר, דיורית של 50 מטר, דירה של 100 מטר.

אמי ארבל: נצמצם ל 600 מטר עיקרי

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 13 תיק 1306000
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 14 תיק 1236520
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 15 תיק 1485309
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 16 תיק 1230200
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 17 תיק 1398130
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל ומרים אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה באמצעות מצגת אריאל גולן היזם בונה את בית הספר? אמי ארבל כן. היו 2 חלופות דירות להשכרה ואז העירייה תבנה לבד את השטחים החומים (בית הספר) או שיבנה הוא את השטחים החומים בתמורה שנוותר פה על דירות להשכרה. הרעיון לקחת את שני הבניינים הקטנים, לעשות פה מגרש אחד שהוא יותר קטן משני המגרשים ביחד, ולעשות פה שטח שהוא בית ספר שלושה וחצי דונם שנותן מענה גם לבית ספר וגם למעונות יום וגם לבית הכנסת שנמצא פה היום. הם כבר עשו תיאום תכנון של מבנה הציבור. יוחנן ויצמן אני לא מרוצה. יש 2 בניינים של 10 קומות, היתי מעדיף בניינים של 12 קומות. אמי ארבלחשבנו שזה הגיוני מאוד לייצר פה בית ספר, שהוא מאוד חסר באזור הזה ניר מרגלית מבקש השלמות לחוות דעת איכות הסביבה שנשלחה הבוקר. אמי ארבל הוטמעה בהחלטה. ביטלתי כמה סעיפים, על פי בקשת אדר' התכנית, לגבי המעבר של כל החניון דרך השצ"פ שכבר מאושר, ואנחנו נשאיר את זה, וגם של תקן החניה שיכול להיות יותר נמוך וגם לבחון את השינוי של התכנון של בית הספר ולא לחייב כי זה כבר תואם, מעבר לזה, אני חושב שהתכנית ראויה ואנחנו ממליצים לאשר אותה בהתאם למדיניות. אסף שגיא צריך סקר היסטורי ותכנית דיגומים.

אמי ארבל כתוב ונרשם.

אריאל גולן יש התניה של הבנייה של הבית ספר בשלביות ביצוע?

אמי ארבל - כן יש מקריא את הסעיף וצריך להיתחם הסכם בעניין.

אליעזר ראוכברגר יש המון מקומות בעיר שזה לא עובד, ולא נבנה לפני איכלוס.

מרים סלע – יש מסחר?

אמי ארבל – מסחר קטן. בחזית לכיוון דרך בית לחם.

מרים סלע - משרדים?

אמי ארבל - לא. משרדים מצריך גישה נפרדת בקומות בבניין.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1453349

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל, יוסי, מרים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

ישראל קלרמן התכנית אינה פוגעת בתכנית פיננסי בינוי העתידית.
הבניה כבר קיימת ולכן מבקשים להכשיר את זה.

אריאל גולן אני בעד.

אליעזר ראוכברגר – מה עמדת היזם של התכנית הפיננסי בינוי?

אמי ארבל אני לא יודע.

יצחק ברים – אם זה לא יגרום לו נזק אני בעד.

אליעזר ראוכברגר -מה המכפיל שהוא הגיש? לא בטוח שזה יועיל לו.
לכן אני מציע לדחות את ההכרעה, על מנת לקבל את עמדת היזם עבור תכנית הפיננסי בינוי המוקדמת על החלקה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את הצעת היו"ר

תכנית מספר 19 תיק 1449339

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, יצחק ברים, אריאל, יוסי, מרים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

אליעזר ראוכברגר אני חושב שכן צריך לתת עוד קומה, יש בניה דומה ליד, ולכן לא יקרה שום אסון.

יוסי חביליו נגד – בעד המדיניות המלצת האגף.

מי בעד לאשר – מרים, אריאל, יצחק ברים, יוחנן, ואליעזר.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בניגוד להמלצת האגף

תכנית מספר 20 תיק 1431477

אליעזר ראוכברגר התכנית יורדת מסדר היום על פי בקשתי לצורך בחינה מחדש

תכנית מספר 21 תיק 1437110
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, יצחק ברים, אריאל, מרים אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1338623
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, יצחק ברים, אריאל, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה אריאל גולן היתי בועדת שימור, המגיש הציג שיש בית ספר אבל לא היה מובן מה הוא בדיוק רוצה, בית ספר או מעונות להשכרה. אליעזר ראוכברגר לא מאשר את התכנית כבית ספר, 9 קומות אינו סביר ולכן מציע לקבל את המלצת האגף חיים כהן אם יציג משהו אחר, נבחן. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1377407
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, יצחק ברים, אריאל, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה הרעיון פה לייצר איזשהו ציר שהוא ציר ירוק בין כל המתחמים ביחד, כמו שאמרתי, ולייצר את הבניינים בשתי השורות. זה בעצם מה שמוצע פה כרגע. אליעזר ראוכברגר התכנית הנוכחית זה מה שמסומן פה בקו הכחול. אמי ארבל כן התכנית למעשה מציעה פה חמישה בניינים, אתם רואים, זה 36 קומות, 30 קומות, 14 קומות, 30 קומות ו-30 קומות, ופה שטח משמעותי של מספר קומות שמייצר את הפער בין הפרשי הטופוגרפיה. יוסי חביליו מה המכפיל? אמי ארבל 4.6 יוחנן ויצמן יש לו מספיק חתימות? אמי ארבל. כן זה היה בדיון הצטרפות בועדה הקודמת. יוסי חביליו כמה דירות? אמי ארבל במצב הנכנס 122. במצב היוצא 558. אליעזר ראוכברגר כמה אחוז מהשטח הזה ירוק? אמי ארבל שטח ציבורי פתוח יש פה סך הכל 5.4 דונם כרגע במכלול של כל השטחים הירוקים ביחד.

מרים סלע
תכנית מפלצתית.

אמי ארבל
תכנית מתואמת. מקובלת.
יש פה יצירה של מרחב ציבורי גדול ומשמעותי.

מרים סלע
הפרשות ציבוריות?

יוחנן ויצמן
3 מעונות
4 גני ילדים
2 בתי כנסת

אמי ארבל
הם הציעו גם בריכה. מופיע במצגת.

מרים סלע
מה עם תנועות נוער?

יוחנן ויצמן
יש בפרויקט ליד.

יוסי חביליו
אם אתם מאפשרים לו את התוספת של 20% הוא מגיע למכפיל 6

אמי ארבל
מציע לבדוק שמאית ולצמצם בהתאם לשמאות
המלצנו להוריד תוספת 20%, תבוטל הגמישות מתקן את הסעיף בהתאם.

יוסי חביליו
המכפיל גבוה, אני חושב שצריך לכתוב מקסימום יח"ד ולא לאפשר לתת להם להחליט, ולא לאפשר עוד להגדיל מספר יח"ד.
אני לא סומך על הבדיקת שמאות של היזם.

אמי ארבל צריך לסמוך, אנחנו לא יכולים לקבוע את זה.

אליעזר ראובברגר אנחנו לא יכולים להחליף בדיקה שמאית, נצטרך לסמוך על המקצועיות שלו ולאפשר מספר יח"ד בהתאם לקביעת השמאי.

מיכל ישראל קהילה וחברה - מדובר בעצם בשלושה תת מתחמים, כמו שאמי הציג. התושבים לא מסונכרנים, הם לא רואים ולא יודעים את התמונה המלאה, ולכן אני רוצה לבקש כתנאי להפקדה תיאום יותר הדוק איתנו. התושבים מציינים שכל הנושא של נוף וכיווני אוויר מאד מטרידים אותם, הנושא של מופרדות מהפרויקט הנוסף שצמוד אליהם מטריד אותם, העירוב שימושים, מכיוון שיש המון אוכלוסייה של קשישים לצד גידול במשפחות צעירות, צריך לראות שהתכנון הוא מיטבי ולא פוגע כל אחד באוכלוסייה השנייה.

מרים סלע מה למשל הם מבקשים?

מיכל ישראל הם מבקשים שיהיה ריכוז של הגנים ודברים כאלה באזור מסוים, ואז הדירות שיינתנו לאוכלוסייה המבוגרת לא יהיו באזור הזה.

מרים סלע וזה אפשרי?

אליעזר ראובברגר הדיירים צריכים לעשות תיאום עם היזם, זה לא קשור כעת להחלטת הועדה.
יש עוד שלב התנגדויות. זה עוד מוקדם. מבני ציבור בדרך כלל נמצאים בנפרד.

מיכל ישראל בגלל זה ביקשתי תנאי להפקדה תיאום איתנו.
אמי ארבל אנחנו לא צריכים להיכנס לפרטים האלה, לגבי איפה הם יקבלו דירות וכו'.

אריאל גולן סעיף 5- להוסיף שימוש דת בשטח החום.

חיים כהן יש 2 בתי כנסת.

אריאל גולן במבונה היתי מציע 3 בתי כנסת. בכל זאת כ-600 דירות.
מה לגבי מרפסות?

אליעזר ראוכברגר – יש מרפסות סוכה?

אמי ארבל

זה רק מרפסות מקורות 12 מטר. מרפסת סוכה לא מחושבת.
ייתנו ככל הניתן.

מרים סלע - מה לגבי שלביות ביצוע? שטחים מבונים?

אליעזר ראוכברגר – לא יכול לבנות בניין, ללא בניית ההפרשות המבונות.

מרים סלע - לגבי קהילה וחברה, גם מרגיש לי שזה לא עוד מיושב איתם

אליעזר ראוכברגר ככה זה בהתחלה, חבלי לידה, זה עוד יתואם.

מי בעד- ישראל, חיים, אריאל ואליעזר

מי נגד – חביליו

נמנע – מרים

יוחנן בוחר לא להשתתף בהצבעה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1469527

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, מרים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

ישראל קלרמן הבקשה שלו לא חורגת מהמדיניות בהרבה, מבקש בסך הכל דיורית לחמו וחמתו שבאים לגור איתם.

אמי ארבל 300 מטר זה לא חריגה מהמדיניות?

עמנואל זלטס אין כאן עבירת בניה, מדובר על קרקע ריקה, מבקש לבנות לפי ההיתר בניה.

אמי ארבל התכנית בסמכות ועדה מחוזית אני מדגיש. אתם רוצים לאשר תאשרו.

יוסי חביליו מתנגד לאשר.

ישראל קלרמן לבטל סעיף 2

עמנואל זלטס – סעיף 3 – לצמצם 75 מטר, על מנת שיהיה בסמכות ועדה מקומית.

אמי ארבל

65 שטחי שירות? תסביר לי

ישראל קלרמן

זה פחות. 50 מטר סהכ - ממד 20 מטר. 20 מטר מחסן וחדר מכונות.

מה הכוונה לגבי סעיף קווי בנין?

אמי ארבל קירות תמך

עמנואל זלטס זה לא לכיוון הבניינים, אלא לדיון היער, הרחוב התחתון מתחת. רחוב הרב שך.

אמי ארבל אבל למה בקו 0? אליעזר ראוכברגר תסתכל על הבניין השמאלי, גם הוא בקו 0. אמי ארבל זו עבירת בניה. עמנואל זלטס זה שצ"פ בלי גישה, אין מעבר בין הרחובות. ישראל קלרמן - סעיף 11 לבטל – לא תותר הרחבת יח"ד והצעת דיורית אמי ארבל אוקי חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון
--

תכנית מספר 25 תיק 1368232
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 26 תיק 1280031
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1439520
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1451400
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, ברים, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה אליעזר – מי בעד? 6 בעד- אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, יצחק 1נגד - חביליו חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1443092
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, ברים, מרים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה ביקשנו לצמצם את הגובה, לפי המדיניות של מע"ר צפון. ישראל קלרמן כן אבל שימוש בחלל כן נותנים. אמי ארבל לא מעבר למדיניות.

ישראל קלרמן מבקש להוריד סעיף 1

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 30 תיק 1442284

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, ברים, מרים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 31 תיק 1403088

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, ברים, מרים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
הוספתי סעיפי הפקעה על פי בקשת מח' נכסים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 32 תיק 1424449

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אריאל, ברים, מרים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
מבקשים תוספת קומה וגג רעפים מעל בניין שכבר מאושר 55 קומות וגג רעפים.

ישראל קלרמן אושרו ליד (ברש"י 40) גם 8 קומות.

אמי ארבל בודק. רש"י 40 מתחם גדול שחרגנו, זה לא דוגמא טובה.

ישראל קלרמן שני בניינים כאלה כבר אושרו.

יוחנן ויצמן זה לא בתוך הסמטאות. ניתן לחרוג במדיניות ולאשר.

אליעזר ראובברגר כל עוד זה ברחוב ראשי, במקומות רחבים, זה מוצדק.

אמי ארבל * אתם רוצים לשנות את המדיניות, צריך לשנות את המדיניות, לקיים דיון מסודר כמו שצריך, להציע הצעות ולקבל החלטה.

אתם צריכים לדאוג לציבור שלכם, עומס תשתיות וכו', ולא לעצום עיניים, וכל מי שבא ומבקש לאשר.

יוסי חביליו מתנגד לאישור התכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר התכנית להפקדה בניגוד להמלצת האגף בהתאם לנימוקים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 33 תיק 1313972

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 34 תיק 512ב

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה אליעזר ראוכברגר אפה תהיה הכניסה לבית ספר החדש? אמי ארבל מראה על המפה, את הכניסה עם ההורדה והעלאה לבית הכנסת אליעזר ראוכברגר לא מותנה בפינוי בינוי אמי ארבל לא. יוסי חביליו יש מספיק שטח למבנה מכובד? אמי ארבל כן אראה לכם במפה. השטח הוא מאוד גדול. מראה את הכביש העתידי שיהיה, ואת המבנה החדש. אליעזר ראוכברגר התכנית של הפיתוח של הירוק גם תלויה בהקמת בית הספר? אמי ארבל זה לא קשור. ייתכן שיעשו את זה במקביל. אבל בכל זאת זאת חורשה לשימור. יהיה נגיש לחורשה אבל זה לא חלק מהחצרות של בית הספר. אסף שגיא קירות תמך יש להם סיבה לא? אתה מציע להוריד אותם אבל אין סיבה הנדסית אמי ארבל הם עשו מאמץ והורידו את קירות התמך לגובה כזה - מראה על המפה. אסף שגיא וזה עדיין ממלא את הייעוד? אמי ארבל התכנית המאושרת מחייבת את זה, אין מה לעשות. עמנואל זלטס לגבי העצים לעקירה יתואמו בשלב ההיתר. חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
--

תכנית מספר 35 תיק 1472695
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 36 תיק 1339522
משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה יוחנן ויצמן המגישה טוענת שזה צמוד לבניין גבוה, ולכן ניתן לחרוג בגובה. אמי ארבל נקבע מדיניות של 5 קומות יוחנן ויצמן מדובר סהכ בחצי קומה. אמי ארבל זה יותר מחצי קומה. מראה על המפה. זה כבר 6.5 קומות. יוחנן ויצמן בוא נאפשר עוד קומה ונשאיר את גג רעפים.

יוסי חביליו מתנגד

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 37 תיק 1435924

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 38 תיק 1181593

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חגית, אריאל, חיים, ברים ויוסי, יואל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה באמצעות מצגת

יואל אבן פרויקט של הדיור הממשלתי, מי שמוביל את זה בעצם זה משרד האוצר.

זה פרויקט שאמור לתת מענה גם לצרכי הדיור הממשלתי.

יש כאן הרחבה של משרדי הממשלה, מה שקשור במטה הארצי שהולך להתרחב בצורה משמעותית מבחינת הכמות.

חלק מאותו מענה יכלול יחידות דיור עבור דיור להשכרה.

חשוב שתבינו, מדובר כאן במענה כלכלי אחיד, של כל העתקת המטה הארצי, ההגדלה שלו, מהשב"ס ועד משרדי

הממשלה שאמורים להיות חלק מהפרויקט הזה.

המימון הוא לא של משרד האוצר. אבל כל מה שאנחנו עושים כעת מבחינת יחידות הדיור הוא לתת מענה כלכלי לטובת

הקמת כל המערך שהדיור הממשלתי צריך.

הפרויקט נבדק כלכלית, אנשים שיבואו לגור שם הם אנשים שעובדים במשרדים הממשלתיים.

כ-1500 יח"ד דיור

בנוסף כ-250 יח"ד להשכרה.

14,000 שטחי ציבור.

80,000 שטחי תעסוקה

מראה על גבי המצגת.

אמי ארבל – הרעיון בתכנית שלא יהיו כבישים בתוך המתחם, חוץ מכמה כבישים פנימיים לטובת נגישות.

יש פה שטח מאוד גדול בלב הפרויקט שאמור להיות שטח ציבורי פתוח מאוד גדול, ושטח לבית ספר, בית כנסת.

אליעזר ראובברגר כמה מתוכם משרדי ממשלה וכמה מתוכם סחיר?

אמי ארבל

מציג את הנתונים במצגת

חגית משה איזה מענה פרוגרמטי ינתן שם?

אני רואה שכתוב בית ספר יסודי, 25 כיתות וגן ילדים, מעון יום.

אליעזר ראובברגר 1500 יח"ד + 250 יח"ד השכרה

סה"כ 1750 יח"ד.

אמי ארבל

30,000 מטר שמחולק 200 יח"ד השכרה ו-200 מעונות.

עמנואל זלטס

אז 1900 יח"ד.

אליעזר ראובברגר – אם כך זה מצריך יותר מ-2 בתי כנסת

אני חושב שאפשר לתת יותר דירות להשכרה מאשר מעונות סטודנטים.

חגית משה

במתחם של האוניברסיטה יש מעונות לסטודנטים.

אמי ארבל
אפשר להשאיר את הגמישות.

אליעזר ראוכברגר
לא. העיר צריכה את הדיור להשכרה, אין מה לעשות. מעונות יש בשפע.
שתהיה השכרה מפוקחת.

יואל אבן
אפשר לעשות 200 יח"ד לצמיתות
ו-200 יח"ד ל-20 שנה.

אליעזר ראוכברגר
מציע 300 יח"ד להשכרה, 100 עבור מעונות.
6 בתי כנסת, 1600 מטר, 250 מטר בערך כל אחד מהם.

יוחנן ויצמן
אני חושב שאפשר להפחית פה את הגובה של כל המבנים, ל-12 קמות 10-12.
לעשות חישוב מחודש כמה כסף, אם צריך הפחתה לאזן את זה בין צרכי הציבור של הדיור הממשלתי והתעסוקה.

יואל אבן
מזכיר שזה על ציר רק"ל.
תואם את המדיניות.

אליעזר ראוכברגר כמה מתוכם עבור מגורים?

אמי ארבל
מצוג במצגת

חגית משה
מבקש יהודה פרוידנגר, שלא יכל להגיע לדיון, לשים לב שבעצם הפרויקט שיהיו בניינים, בניינים יוביל בעצם למחסור
בירוק ולכן מבקש הבניינים האלו לא יהיו צמודים לכביש, כלומר לרכבת אלא יהיו פנימה, והירוק יהיה בעצם כלפי חוץ
זה מה שיראו ירוק במקום בניינים.

יואל אבן
לא אפשרי. שצ"פים שצמודים לכבישים, יותר מורכב, אנשים עם עגלות, ילדים שעלולים לרוץ לכבישים.
יהיה ירוק, הוא מוכנס יותר פנימה.

חגית משה
שה מוכנס, לא רואים אותו, מי שנוסע בכביש מספר 1, רואה בניינים על גבי בניינים.
יואל אבן
זה המטרה בעצם למגדלים צמודי רק"ל, לאפשר בניה גבוהה, עם חזיתות מסחריות טובות והשצ"פ מאחורה שישמש את
הדיירים, ולא הפוך.

אליעזר ראוכברגר
אני מסכים לגבי השצ"פ מי יבוא לשם, עדיף שיהיה מאחור וישמש את המגורים.

אריאל גולן
יש סעיף בתקנון, בתשריט, סעיף 15

אליעזר ראוכברגר
מה לגבי שלביות ביצוע?
אני לא רוצה שיבנו פה 1000 יח"ד, ועוד לא יהיה גן ילדים אחד או בית כנסת
צריך שיהיה מסונכרן יחד עם המגורים.

אריאל גולן
סעיף 45, לגבי בתי כנסת, מבקש להגדיל.

אליעזר ראוכברגר

ביקשנו להגדיל ל 6 בתי כנסת.

חגית משה

אני רואה שבתכנית היה מתוכנן בית ספר תיכון והורידו אותו, מדוע?

אני ארבל אין להם מקום בתכנית.

אליעזר ראוכברגר תנאי להיתר בניה להציג תכנית בינוי לאישור הועדה, בכל שלב.

אריאל גולן מרפסות סוכה להוסיף

יואל אבן יינתן ככל הניתן.

עמנואל זלטס הינף אחד, לא יהיה היתר חפירה להוסיף

יואל אבן אין בעיה שירשם.

אליעזר מי בעד הצעתו של יוחנן 12 קומות?
בעד יוחנן

מי בעד המלצת האגף בהתאם לשינויים שעשינו? ישראל, אריאל, חגית
צחי, חיים, אליעזר
יוחנן נגד

ברוב קולות חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנעשו בדיון

תכנית מספר 39 תיק 1455658

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 40 תיק 1013143

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 41 תיק 1088350

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

יצחק ברים – הם ביקשו לדבר איתך

אמי ארבל - כן הם דיברו, מבקשים עוד קומה מעבר למה שניתן. אני לא חושב שזה נכון לאשר מעבר למדיניות.

אריאל גולן הבנתי שהגעתם להסכמות.

אמי ארבל הגענו להסכמה בנוגע לאשר את מה שהאדר' הגישה, אבל מה שמעבר שהיא רוצה כעת לאשר - לא.

יוחנן ויצמן הגישה נספח חדש, שמאפשר עוד קומה בחצי השני של הגג, לדעתי ניתן לאשר.

אמי ארבל באיזה נימוק?

יוחנן ויצמן הפרשי טופוגרפיה ברחוב.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 42 תיק 1437482

אליעזר ראובברגר התכנית יורדת מסדר היום, המבקשים שלחו מספר סעיפים להתייחסות, ובשל חוסר הזמן והצמידות לועדה, מבקש שיגיעו לשבת עם הצוות המקצועי לצורך תיאום התכנית.

תכנית מספר 43 תיק 1386671

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 44 תיק 1282706

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, רבנו גרשום 41, תכנית שמציעה באזור של חמש קומות לפי המדיניות 11 קומות למגרש קטן. אנחנו המלצנו לדחות.

ישראל קלרמן זה צמוד לבר אילן, חיברו שני בניינים.

יוחנן ויצמן צמוד רק"ל

ישראל קלרמן 5 מטר על בר אילן.

אמי ארבל מראה על המפה את החלקה, לא ניתן לאשר 11 קומות, באזור זה. זה לא נקרא צמוד רקל.

יוחנן ויצמן קו שני לרק"ל.

אליעזר ראובברגר זה כמו שנתנו 80 מטר בצד השני, ליד גבעת השקד, ושם אישרו 30 קומות ולא 10 קומות.

אמי ארבל אי אפשר לאשר את כל מה שמסביב ולקרוא רק"ל, יש מדיניות שקובעת איפה כן ואיפה לא.

יוסי חביליו נגד אישור התכנית

אליעזר ראובברגר יש דו"ח שמאי?

אמי ארבל לא.

גובה כזה, ללא פתרון חניה הולם לכולם. לא ראוי לאשר.

אליעזר ראובברגר סטיה ניכרת לקומת חניה.

אמי ארבל שוב חלקה קטנה, לעשות 11 קומות, לא סביר.

ישראל קלרמן כמה מטר קירבה? אני מציע מטר לשצפ, שלוש מטר לבנין.

אליעזר ראובברגר מרפסות סוכה לכל הדירות

חברי הועדה מחליטים לאשר התכנית להפקדה בניגוד להמלצת האגף בהתאם לנימוקים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 45 תיק 1351907

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, ברים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 46 תיק 988790

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, ברים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 47 תיק 1450170

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל, ברים ויוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה לדחיית התכנית

ישראל קלרמן הגישו לפני שנתיים תכנית, השכנים לא רצו להתקדם.

אמי ארבל ניתן לאשר ללא הבליטה על הגג, מראה על המפה (ללא חדר העבודה).

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בניגוד להמלצת האגף בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 48 תיק 1040138

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, ברים, אריאל, חגית, יואל אבן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

התכנית מציעה להרוס 52 יחידות דיור ולהציע שלושה בניינים שהם 145 יח"ד, 9 קומות מצד אחד, 12 קומות מהצד השני. היתרון בתכנית למעשה שהיא עושה חילופי שטחים בין הירוק לחום, שיהיה קרוב לכביש ושתהיה להם גישה. ולכן ביקשנו הצטרפות גם של רמ"י.

אליעזר ראוכברגר השטח של רמ"י בצד השני?

אמי ארבל

לא כאן בתכנית. התכנית בעצם מציעה לבטל את הכביש הזה (מראה על המפה) להעמיד כאן 3 בניינים ואת השטח הזה להפוך לחוק ולירוק. בעצם מייצרים פה בניה חדשה שיושבת על הרחוב הראשי, התכנית כביש אחר שיגיע לשאר הבניינים. התכנית תיתן שטח חום וירוק אפקטיביים ומשמעותיים שיוכלו גם כן להתרחב בעתיד למשהו יותר משמעותי.

התכנית תואמה איתנו הרבה מאוד זמן.

אליעזר ראוכברגר ברגע שר"מי מצטרפת צריך לתת להם זכויות?

אמי ארבל זה מגרש פרטי היום. אם אתה מבטל דרך שהיא מגיעה לפה (מראה על המפה) אתה צריך דרך אחרת, שתוכל להגיע לפה.

אליעזר ראוכברגר אנחנו יכולים לצרף אותם, ולא להעניק להם זכויות?

היתה תכנית בועדה המחוזית, גם כן שרמ"י הצטרפו, ולא נתנו להם זכויות.

דרך אגב בהמלצה בסעיף 3 כתוב שהכביש הגישה המבוקש לא ריאלי, למה צריך לצרף את שתי הקוביות האלה? בשביל שכן נהפוך אותם לרחוב, אז שני דברים סותרים.

אמי ארבל אנחנו מבטלים את הכביש הזה (מראה על המפה) כדי להגיע לבניין הזה שלא נהרס עדיין בתכנית.

חגית משה יש שם בית ספר. איך יגיעו אליו?

אמי ארבל הכביש החדש דואג לחיבור שיגיע לאותה נקודה.

חגית משה זה מגרש פרטי?

אמי ארבל כן. אין הפקעה

עמנואל זלטס היום מוגדר לחניה

אליעזר ראוכברגר אם מוסיפים את הקוביה, מכניסים את רמ"י לשותף, ואם הוא שותף צריך לתת זכויות ואין אפשרות לתת לו.

אליעזר ראוכברגר מה אומר היזם? האדריכל? הרי הוא מבין שצריך לתת גישה לביניים שם. למפלס העליון צריך אולי לתתון לא? למרות שמחר ישימו שם מחסום מה יהיה ניתן לעשות?

אמי ארבל מראה על המפה, זה הכביש שהם מציעים, נוסע ככה, ומגיע לכאן.

אליעזר ראוכברגר
אני חושב שנקבל החלטה להפוך את זה לדרך, בלי לתת זכויות לדרך בלי לתת זכויות לרמ"י. כמו שהועדה המחוזית עשו.

אליעזר ראוכברגר הנושא של מרפסות סוכה, המרפסות המקורות יצומצמו ל12 מ"ר.

עמנואל זלטס להגביל היום את ההגדרה של עד 12 מ"ר ממוצע, על מנת להרוויח עוד מרפסות סוכה.

אמי ארבל אין קשר לזה. מדובר רק על מרפסות מקורות.

אליעזר ראוכברגר אני חושב שזה נובע מזה

אמי ארבל בוא נבדוק את זה מול הרישוי

עמנואל זלטס אם אתה ממשיך מפה מרפסת (מראה על המפה) בשביל שיהיה לאדון הזה סוכה, אתה חייב שהכל יהיה הרבה יותר גדול, והחלק שלו שמתחת לזה הוא גם נהיה מקורה, כי הוא מתחת לעליון. אז אתה צריך לעשות לו עוד מרפסת מקורה, והתחתון עוד יותר גם הוא מקורה כי הוא שתי קומות מעל, אז אתה צריך להגדיל לו את השטחים. אליעזר ראוכברגר הוא צודק. לכן לא להגביל. שיהיה לו 20 מטר, מה איכפת לי לתת. זה חשבון של היזם.

אמי ארבל זה מטרים שמחושבים כשטחים עיקריים.

עמנואל זלטס מרפסת מקורה היא חלק בחלק המסוים, אבל אם זה המקורה זה כבר לא חלק מהדירה.

אמי ארבל
זה כן חלק מהדירה.

חגית משה
אם אתה היום סוגר מרפסת שהיא לא נכנסת לך לתוך הדירה, היא כן נכנסת לשטח של הבית.

עמנואל זלטס
בשביל זה יש טבלה של מרפסות.

אליעזר ראוכברגר
הם טוענים שלא ניתן לעשות גני ילדים שאין להם חצרות

אמי ארבל יש להם חצרות. מראה על המפה.

אליעזר ראוכברגר מציעים לעשות את הגן ילדים בשטח החום המוצע.

אמי ארבל בשטח החום יהיה בית ספר.

חגית משה צריך לעשות שם גם בית כנסת

אליעזר ראוכברגר מסכים איתך. אפשר לתת שניים.

בר נחמיאס קהילה וחברה מהבדיקה החברתית במתחם, היה תהליך התחלתי טוב.
צריך להכניס להחלטה פגישות פרטניות עם בעלי הדירות הוותיקים במתחם.

אמי ארבל שילבנו את ההמלצה שלכם בסעיף 53

אליעזר ראוכברגר כמה יחידות דיור במצב הנכנס?

אמי ארבל

45 יח"ד. מכפיל פחות מ3

אליעזר ראוכברגר מכפיל נמוך

חגית משה למה לא להגדיל:

אליעזר ראוכברגר זה מה שצריך. תקן 21. שני בתי כנסת של 200 מ"ר כל אחד וחריגה לקו בניין עבור ארון הקודש.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון