

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/19	
29/10/2025 – ז' בחשון תשפ"ו בשעה 09:30 באולם הנהלה 2	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
יצחק	ברים	חבר הנהלה	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	
אלדד	שוורץ	חברת הנהלה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
אלדד ישעיהו	ליבוביץ	חבר הנהלה	
יהודה	פרוידגר	חבר הנהלה	
משה	גורא	חבר הנהלה מ"מ ישראל קלרמן	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
ניר	מרגלית	המחלקה הסביבתית
אסף	שגיא	נציג משרד איכות הסביבה
יונתן	ניסים	נציג איגוד הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הוועדה

הפקעות:

טליה שוקרון מציגה את ההפקעה לחברי הוועדה

קו סגול- תת"ק 23/1369
ההפקעה אושרה

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

דברי המתנגדים עו"ד חייא גרינבוים : אני מייצג קבוצה די גדולה- שבעה דיירים מתוך הבניין, לא לכל דיר יש אינטרס זהה בהתנגדות אך ישנה טענה משותפת בדבר חוסר שוויוניות מוחלטת לזכויות הבניה בין הדירות.

אמי ארבל: הוועדה דנה בהתנגדויות וקיבלה חלק מהן ובעקבות השינויים שנעשו פורסמו במסגרת 106ב וזה עניין הדיון שלפנינו.

עו"ד חייא גרינבוים: לעניין הממדי"ם ישנן דירות שלא קיבלו מענה לכך.

אילו היה שיוויון בין התוספות לא הינו כאן.

אמי ארבל: תכנית להרחבות דיוור היא לא שיוונית בהכרח, ישנן נתונים שונים בין כל דירה, ותנאי המגרש קובעים את היקף התוספות לכל דירה, האיזונים לא יעשו במסגרת התכנית אלא בהליכים אחרים והכל בהתייחס לקרקע בבעלות משותפת.

אליעזר ראובברגר: השאיפה היא לייצר שוויוניות ככל הניתן ולצמצם פערים.

דבר נוסף התכנית מציעה לחבר בין המבנים 15,17 ולעשות רצף של בניה ברחוב שהוא בעצם בנוי כבית עם גינה בקומות הראשונות ולא כמבנה רכבת.

מתנגד אמיר אברישמצי: דירה מספר 7 בבנין 15 אנחנו לא מקבלים תוספת לחלוטין, והתכנית הנוכחית מציעה בניה של גג רעפים ובכך חוסמת ממני גם אפשרות הגשת תכנית בעתיד.

בינמין כץ: דירה מספר 1 ישנו סיכום מהוועדה הקודמת כי הדירות העליונות מקבלות באחוזי בניה מצומצמות מאוד ולא שוויונית לעומת הדירות התחתונות ולא מדובר במטרים בודדים.

התכנית לא מציינת את עבירות הבניה, ואנחנו מבקשים שלא תתאפשר תוספת של דירות נוספות.

ומתנגד מאוד לבניית הגשר המוצע בתכנית מחשש לפיצול דירות.

משיבים לתכנית עו"ד שרון אבני בשם המבקשים: מדובר בתכנית שמתנהלת זמן רב, נעשו מאמצים ונסיונות רבים להגיע להסכמות, במורכבות הקיימת אי אפשר להגיע לשוויוניות מוחלטת, והפתרון לכך הוא לא ביצירת עיוות תכנוני אלא במישור הקנייני בדמי איזון וכד'.

במענה לטענת הממדי"ם לאור חוסר ההסכמות בין הדיירים אין אפשרות לתכנן לכולם ממדים, נוסף על כך התכנית לא מונעת להגיש בקשה להיתר לבניית ממד, יותר מכך כבעלי זכויות בשטח מגישי התכנית מצהירים כי לא יתנגדו לכך.

במענה לטענת הגשר המבוקש מטרתו היא הנגשה לנכה בלבד, רוחב הגשר הוא 1.10 מ"ר, אין כוונה לבצע פיצול דירה.

במענה להתנגדות שהוצגה בדיון לעניין גג הרעפים, אין התנגדות שיתוקן נספח הבינוי לגג בטון על מנת שיתאפשר להגיש תכנית בניה בעתיד על הגג.

לאור משך זמן התנהלות התכנית ולאור רגישותה יצוין כי אנו מתנגדים לכל עיכוב בתכנית הנוכחית.

התנגדות עצמית בנין 15 דירה 3: הבסיס של עמדת הוועדה היא לא לאפשר למבקש הרחבה למטה היות וזו תסכל את האפשרות של בעל הדירה במפלס מר בן שושן היא לא נכונה היות ולמר שושן יש אפשרות הרחבה על השטח הפרטי שלו.

אמי ארבל: איך אתה מציג איורור בתכנית, ישנן שני חדרים שניתן להציג להם פתחי איורור וישנם חדרים שלא. שרון אבני, עו"ד: אני בהחלט נדרש לעמוד בתקנות איורור ובדרישות בשלב ההיתר ואני מצליח באמצעות חלוקה פנימית ותכנון חצר אנגלית.

אמי ארבל: החצר האנגלית היא מחוץ לבינוי.

שרון אבני עו"ד: הבינוי יגיע למרחק של 1.20 מ"ר ויגיע בקומה למטה ובקומה למעלה.

תגובת המתנגדים: עו"ד חייא גרינבוים אנחנו מתנגדים לבניית הגשר.

אמיר אבישמצי: מבקש להכניס את ההסכמות להרחבה עבורי לתכנית.

בינמין כץ: אנחנו קנינו דירות במיטב כספינו, והתכנית הזו תיפגע משמעותית בערך הדירות, מתנגדים לפתיחת הגשר, ולחיבור המוצע בין הבניינים.

דיון פנימי:

אליעזר ראובברגר: כל מה שניתן לאשר בתכנית שלא יהיה צורך בפרסום נוסף ולא ייגרם עיכוב נוסף יהיה נכון לקבל. ניתן להוסיף לעניין הגשר שלא יותרו תוספות יחידות דיוור אלא לצורך הנגשה לנכה.

אריאל גולן: מציע לאשר כל מה שמוסכם ולא מצריך פרסום נוסף כדי להימנע מעיכוב.

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

תכנית מספר 2 תיק 1373091

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה, מציג את מיקום התכנית מעל גבי ה-GIS, מדובר במבנה הממוקם בחלק הכי צפוני בגילה מתנגדי התכנית: ועד הבית בועז דולב, יש ירידתת ערך לאור הבניה, תהיה פגיעה בנוף, באור ובאוויר, ותהיה פגיעה לראיה ולפרטיות. עורכת התכנית שפרה פרבר התכנית מוגשת עבור 16 דיירים, מדובר בקוטג'ים המציעים חצר מאוד קטנה ואנחנו מבקשים להתרחב, אין יחידות דיור נוספות. מאיר כהן מבקש מתגורר כחמש שנים, מבקשים מאוד את ההרחבה היות והמשפחה גודלת ומתפתחת, לדוגמא אצלי ישנו חדר ממד ללא חלון והוא לא שימושי כלל. אליעזר ראובברגר: מציע לקבל את עמדת מהנדס העיר המספקת מענה להתנגדויות שהוצגו. חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 3 תיק 1290105

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה, מדובר בתכנית שנמצאת בקצה רחוב הנביאים לכיוון העיר העתיקה, בבנין שנמצא בשלבי ביצוע והתכנית שלפנינו מבקשת שינויים.

מתנגדים שלא הגיעו לדיון הוקראה התנגדותם.

טובה גול מיוצגת ע"י עו"ד דן ברמן: עצם הגשת התכנית מייצרת מרחב חדש לגבי חלקה 274 כאשר הבניה בגבול המערבי בחלקה 219 היא מייצרת מצב של חוסר פרטיות, הסתרת האור ושינוי ארכיטקטוני מובהק לסביבה בנוסף התכנית תמנע את קביעת קווי הבניין של המגרשים הגובלים מסביב לחלקה 274, ויפגע בערך מהנכסים בחלקה 219. הגשת התבע הזו הינה הטעיה לוועדה ולתושבים בסביבה.

מר יצחק שביט: אנחנו מתנגדים לא לאשר את המרפסות בצד המערבי בכל העמודה הן מטעות ולא מציגות שמירת מרחק של 3 מטר מגבול החלקה אין מרחב מגבול מגרש עד המרפסת המוצעת, הבניה קיימת בפועל. הבניה המבוקשת תיפגע בהגשת תכנית של הישיבה.

משה במנולקר מטעם הישיבה הגובלת: בקשת הבניה של המרפסת מפריעה מאוד, אין מרחק מינימלי בין החלקות. מתן מהסרי מתנגד: מציג את המרפסות לכיוון מערב, לכיוון הישיבה, הפגיעה היא גדולה מבחינת הרעש והמרחק המצומצם.

חני טליפרגן מתנגדת: מתנגדת לתנאים שנוצרו עקב הבניה, אין שומר במקום, מבקשים שעד האיכלוס יוצב שומר במתחם.

משיב עו"ד אורי לומברוזו: ישנם בדיון מגישי ההתנגדות שאינם בעלי מעמד של בעלי קרקע או חוכר או במעמד שוכר אלא הם תלמידי ישיבה ולכן לעצם הגשת התנגדותם ישנה הסתייגות.

עיקרי טענות המתנגדים מתייחסות לנושא המרפסות, לתכנית המבוצעת קיים אישור וישנו היתר בניה המאשר בניית מרפסות לכיוון מערב ולכיוון צפון, בדיון כעת אנחנו מבקשים להגדיל את המרפסות במטר נוסף כך שיהיו 2 מטר עומק. אלדד רבינוביץ: מה יהיה המרחק מגבול החלקה? עו"ד לומברוזו: המרפסות המבוקשות יהיו במרחק 7 מ"ר מהמתנגדים ובחלקן אף יותר.

יחיאל חתוכה מנהל הפרוייקט מטעם היזם: המרפסות המוצעות בהיתר הבניה הן בתוקף, המרחק בין המבנה לשימור לקן הבנין הוא כמעט 5 מטר, בפועל המרפסת היצוקה מטר אחד, מה שמופיע זה תבנית בלבד. אנחנו מבקשים לשנות את המרפסות המוצעות ולהיזי אותם דרומהבאופן שלא יהיו גובלים בחלקת המתנגדים מציגים חלופה של מרפסות בהתאם לכך ואומרים לפרוטוקול שיהרסו את היציקות הקיימות. נקודות הייחוס אינה פונה למתנגדים.

בנוסף ביקשנו לצמצם את שטחי המסחר היות ואין היתכנות לשימושם, מדובר בצומת עם תנועה עמוסה בתנועה, מסחר יזמין הכבדה על המקום, היחידים שעוברים במקום הם פועלי עבודה בשער הפרחים אל מקומות עבודה. אנחנו מציעים לשמר מחצית חזית מסחרית ומחצית השטח לצרף ליחידות דיור קיימות, כלומר במקום 256 מ"ר לשמר 128 מ"ר חזית למסחר. אליעזר ראובברגר: מה אתה מציע לעשות במטרים שלא למסחר?

עו"ד אורי לומברוזו: אנחנו מבקשים הסבה למגורים, לצורך הרחבת יחידת הדיור שמעל ולא לצורך תוספת יחידות דיור. משיבים מתנגדי התכנית: המרפסות בנויות לכל העמודה שפונה לבניין לשימור, המרחק מגבול מגרש יהיה 2.20 מ"ר. דיון פנימי: לעניין המסחר הוחלט לדחות את ההצעה לצמצום שטחי המסחר לאור החשיבות שהוועדה רואה ביצירת דופן מסחרי לרחוב. לקבל את ההצעה לעניין הסטת המרפסות כך שלא יהיו גובלים בחלקת המתנגדים או שישמרו על 3 מטרים בחלק שגובל. חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 4 תיק 1317866

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה המתנגד לא הגיע לדיון, התנגדותו הוקראה.
משיב להתנגדות אהרון זילברשטיין אדריכל, מתוכננות 129 יחידות דיור להשכרה, התבע הנוכחית מציעה שינוי ייעוד של קומה טכנית למגורים, ללא תוספת יחידות דיור.
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 5 תיק 1309061

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה מדובר בבניין שיכון יחסית גדול שלא אופייני לשכונה, מצגת מוצגת לחברי הוועדה
הוגשה התנגדות תושבים וכן התנגדות המינהל הקהילתי גינות העיר בטענת סטיה וחריגה מתכנית האב באופן קיצוני, הטענה העיקרית היא לעניין החריגה מהמדיניות של תכנית האב, הגובה המוצע 11 קומות חורג באופן משמעותי ממדיניות תכנית האב וכן מתכנית תמא 38, שהיתה מאפשרת תוספת של 3 קומות מעל המצב הקיים ובסך הכל מגיעה ל- 7 קומות בניגוד לתכנית הנוכחית שמציעה 11 קומות.
ההתנגדות מציינת את הרווח היזמי הגבוה על חשבון השכונה ומבקשים להורות ליזם להגיש דוח כלכלי מתוקן.
התנגדות המינהל הקהילתי מציינת את חוסר ההצדקה למכפיל הרווח, כמו כן צויינה התנגדות המינהל לחריגת הגובה, לקווי הבניין, לבעיות התנועה, כריתת עצים.
אמי ארבל: בבחינת ההתנגדויות מצאנו לקבל את ההתנגדות בהיבט ההנחיה להנמיך את גובה הקומות ולהפחית ל- 10 קומות. וכן לעניין גובה הקומות בבניין, כך שגובה קומה יהיה 3.2 מטר מ"ר ובכך הגובה יופחת.
יוסי חביליו: הבחינה השמאית של התכנית אצל השמאי בוועדה המחוזית לא מקובלת עלי, אני מציע לדחות את התכנית.
אליעזר ראוכברגר: כל עוד זה החוק והסמכות לבחינה השמאית נתונה לשמאי הוועדה המחוזית כך נפעל.
יהודה פרוידגר: ישנה בתכנית קומת מסחר בקומת הקרקע היא מפולשת וחלק מהעיצוב שמחוברים לחלוטין ?
אמי ארבל: כחלק מהעיצוב של השיכון ישנו מעבר שנכנס לתוך הבניין, זה שטח פתוח ומעבר.
אדיר שוורץ: האם ההצדקה לגובה הקומות קשורה רק לדוח השמאי? היות ומדובר בחלקת קרקע מהיקרות בעיר ירושלים, הצעה שלי היא לאשר משהו פחות מהמוצע בדוח השמאי, ולהיצמד למדיניות הקבועה.
דבר נוסף, בהמלצת מהנדס העיר הופיע הנחיה לצמצם למינימום פגיעה וכריתת העצים. מה המשמעות לכך בפועל? אני מתעקש על כך שבהעמדה נכונה של חניון וקווי הבניין ניתן למנוע פגיעה בעצים ושמירה על הציביון הירוק של השכונה.
אמי ארבל: הניסיון הוא לשמור לפחות עצים שבשולי המגרש ככל הניתן לאור האתגר התכנוני במגרש. המלצת מהנדס העיר עודכנה
יוחנן ויצמן: גם נושא העצים וגם נושא הכניסה לחניות נבחנו בוועדת השימור והושקעה המון מחשבה. זו התוצאה המיטבית ביותר שהגענו אליה.
יוסי חביליו: אני חושב שזה איזור מיוחד בעיר ההיסטורי, גם בבחינת הצורך לחזק את הבניין ניתן לשמור על המדיניות בהפחתת הקומות, מדובר בחלקת קרקע יקרה מאוד, ואני מציע שניתן למנות שמאי מטעם העירייה.
התקיימה הצבעה לאישור ההמלצה
בעד : אליעזר ראוכברגר, יהודה פרוידגר, אריאל גולן, אלדד שוורץ, חיים כהן, יוחנן ויצמן
נגד : אדיר שוורץ, יוסי חביליו
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 6 תיק 1352855

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה.
עיקרי ההתנגדויות לנושא עבירות הבניה שבוצעו במבנה, על אף צווים רבים להפסקות בניה מטעם העירייה.
מציינים על רשלנות בהליך הבניה.
יוסי חביליו: אני מתנגד לתכנית מטעם אי עידוד עבריינות בניה.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 7 תיק 1308501

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה
מדובר בתכנית במתווה פינני בינוי, הוגשה התנגדות מטעם המינהל הקהילתי בטענה שהתכנית מציעה בניה חורגת משמעותית מהבינוי בשכונה, לעניין תנועה וחניה צוין כי תיווצר בעיית תנועה לאור היקפי הבינוי.
הוגשו התנגדויות באמצעות מתנגדים נוספים בטענה של ציפוף תנועתי ועומס.
אריאל גולן: מה הפרוגרמה המוצעת?
אמי ארבל: סך מטרים בתכנית 915 מ"ר מבונה.
יוחנן ויצמן: לעניין מרפסות סוכה, הצעתי היא שתינתן מרפסת סוכה בממוצע של בין 3-5 מ"ר בממוצע לא כולל מרפסות גג.
עמנואל זלטס: לצורך הסוכה אפשר יהיה לאפשר בינוי של מטר מקווי בניין, יש לאפשר חריגה מקווי בנין עבור ארון הקודש בבית הכנסת
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 8 תיק 947598

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה באמצעות מצגת
מדובר בתכנית שמציעה הקמה של קומות מסד ומעליה דירור מוגן בגובה של 30 קומות, ובנוסף בנייני מגורים של 12 קומות ובנין של 15 קומות, התכנית מציעה גשר מעבר שיחבר בין המבנים.
התקבלו התנגדויות לנושאי הצפיפות והעומס על התשתיות, טענות בדבר אופי האוכלוסייה בשכונה והבינוי, המסחר המשמעותי.
התקבלה התנגדות מרשות מקרקעי ישראל בטענה שישנן קרקעות בבעלות המדינה שלא מתוגמלות בטבלת איזון אריאל גולן: לעניין ההפרשות הציבוריות בפרויקט מדוע אנחנו לא מבקשים 60% היות וזה נכלל במדיניות רק"ל ? אליעזר ראובברגר: מדובר במדיניות רק"ל והיא הגוברת על מדיניות מוסד הפרשה של 60% לצרכי ציבור.
אמי ארבל: לפי מדיניות רק"ל אפשר גם לא להפקיע כלום לצרכי ציבור.
במדיניות רק"ל קיימים 25% שימושים שהם לא מגורים, היזם מפריש דונם לשימושים ציבוריים.
יוחנן ויצמן: ההגדרה בתכנית היא דירור מוגן ומלונאות ומגורים יש לו גמישות.
אמי ארבל: לאור ההתנגדויות יזם התכנית מבקש לשנות את התכנית ולהציע הנמכת בינוי והחלפת שימושים.
אליעזר ראובברגר: מתייחס לסעיף 13 בהמלצת מהנדס העיר מבקשת הוועדה כי לא יפתח תיק להיתר בטרם יחלפו שלוש שנים מיום אישור התכנית ובכך ניתן יהיה למצות את הליך הפינוי בינוי המתחמי.
יוחנן ויצמן: באם יש הצעה לבנות בינוי פינני בינוי, אני מציע להכניס את המגרש לשטח הקו הכחול ובכך לקדם את הפינוי בינוי.
אילנית מיכאלי: אין אפשרות לבצע את זה.
אריאל גולן: את הגשר המוצע בתכנית אני מציע לתכנן כגינה ירוקה עם מתקנים.
אליעזר ראובברגר: זו בדיוק התנגדות התושבים מחשש ליצירת מתחם התקהלות שתפגע במרקם המיוחד של השכונה שלא יהיו אלמנטים שיאפשרו את זה.
יוחנן ויצמן: במצב המאושר ייעוד התכנית אינו מיועד למוסד בלבד אלא גם למלונאות ומשרדים,
יוחנן ויצמן: לעניין שטח הסוכה, לא כולל דירות מיוחדות כגון גן או גג שטח ממוצע למרפסת יהיה לפחות בין 3-5 מ"ר .
עמנואל זלטס: מבקש לדייק ולהוסיף אפשרות חריגה מקווי בניין עד מטר לצורך מרפסות בלבד.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון.

תכנית מספר 9 תיק 1380799

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 10 תיק 1261478

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה
התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת ועל גבי ה- GIS
יוסי חביליו מסיר את ההתנגדות שהוגשה על ידיו לתכנית ומשתתף בדיון
אמי ארבל: התכנית שהופקדה מציעה לבנות מבנה מאוד משמעותי בן 8 קומות וקומה נוספת בנסיגה הבניין סביב חצר
פנימית והתכנית מציעה פתרונות חניה למגרש ולמלונות נוספים שבבעלות החברה הממוקמים במרכז העיר.
הוגשו התנגדויות לתכנית, בין היתר מטעם המועצה לשימור אתרים בבקשה להתרחק עם הבניינים החדשים, ובהמלצה
להפקדה הצענו חלוקה במבנים, בנוסף המועצה לשימור אתרים מבקשת לשמור את הבניין לשימור ולהרחיק ממנו את
הבניין ולא לבנות בחזית.
יוחנן ויצמן: התכנית כלולה במסגרת תמא 29 אני מבקש לבחון שאין סתירה מהוראות התמ"א
אלדד רבינוביץ: בעד להוריד את הקומות בכך שיווצר מופע בינוי יותר נמוך ומשתלב עם המיקום.
אמי ארבל: הסיבה לכך שהמלצנו על הקומות היא גודל המגרש בשכונת החבשים שאין כמותו, והשימוש הציבורי
למכללות.
אדיר שוורץ: מציע הצעה לצמצם את גובה הבניין ל- 7 קומות ובכך להישאר סמוכים לאופי השכונה,
בעד: אדיר שוורץ, יוסי חביליו, אלדד רבינוביץ
נגד: אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, יהודה פרוידגר
ההצעה של יוחנן ויצמן: להשאיר את הבניין כפי שהוא מוצג בתכנית המופקדת
בעד ההצעה: יוחנן ויצמן
נגד: אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, יוסי חביליו, יהודה פרוידגר, אלדד רבינוביץ, חיים כהן, אריאל גולן
בעד אישור המלצת מהנדס העיר
אליעזר ראוכברגר, אריאל גולן, יוחנן ויצמן, חיים כהן
נמנע: אלדד רבינוביץ
נגד המלצת מהנדס העיר יוסי חביליו, יהודה פרוידגר, אדיר שוורץ

תכנית מספר 11 תיק 1422401

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
מצגת מוצגת לחברי הוועדה
התכנית מבקשת להפוך את מגדל התעסוקה לבניין מגורים ולהגביה אותו ב 10 קומות ולעשות בניין להשכרה ל- 15
שנים.
מבחינה פרוגרמטית אין אפשרות להוסיף שימושים הכוללים חצרות העירייה מבקשת הפרשה של משרדי עירייה.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1099746

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
התכנית יורדת מסדר היום

תכנית מספר 13 תיק 1428457

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ללא פתרון חניה הולם, מוצע שתי מקומות חניה בחלקה ושתי מקומות חניה ברחוב,
וזה לא מקובל עלינו, אין לאשר יחידות דיור חדשות ללא פתרון חניה, לעומת זאת הבקשה לדיוריות ולהרחבות אושרה.
אליעזר ראוכברגר: אישית בשעה מאוד מאוחרת בלילה נסעתי לרחוב דרוק ונכחתי שלא קיימת צפיפות, מאחר והתכנית
מציעה את פתרון החניה לשתי הדירות בתוך החלקה אז ניתן לאשר, שתי החניות הנוספות יושלמו לאחר הסדרה של
החניות הציבוריות.
יוסי חביליו מתנגד לאישור פתרון החניה.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1484997

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

תכנית מספר 15 תיק 1258854

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

תכנית מספר 16 תיק 1413459

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
עמנואל זלטס: לעניין שלביות הביצוע, מבקשים להסיר את הסעיף המגביל בינוי בהינף אחד לכל יחידת דיור.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 17 תיק 1198324

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
עמנואל זלטס: לעניין שלביות הביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יחידת דיור ולכל קומה בנפרד.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1394675

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה התכנית מציעה
ניר מרגלית: מבקשים להשלים סקר טבע שלא הושלם, הבינוי של התכנית על קו גבול גן לאומי.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 19 תיק 1507979

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

תכנית מספר 20 תיק 1082023

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
אלדד רבינוביץ: אם יש בעלות פרטית, למה להפוך את השטח לציבורי? למה לא באמצעות הפקעה?
אמי ארבל: התכנית מבקשת לבנות במגרש שאין אליו גישה, התכנית מציעה לשנות ייעוד לדרך. קודמות הרבה תכניות
המסדירות דרכים למגרשים ללא גישה והדרך משמשת את כל המגרשים לאורכה ולא רק את המגרש בתכנית
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 21 תיק 1420249

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי תשריט
יוחנן ויצמן: מבקש לזמן את מחלקת שפ"ע להציג בפנינו את התכנית.
התקיימה הצבעה להצעה להוריד מסדר היום ולזמן לדיון הבא נציג שפע
בעד ההצעה:
אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, חיים כהן, יהודה פרוידגר
נגד ההצעה: יוסי חביליו, אדיר שוורץ
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 22 תיק 1409366

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
התכנית מציעה להסדיר את השצ"פ ובאמצעות שדרה להפוך את הכל לייעוד דרך סטטוטורי
אסף שגיא : מבקש להציג סקר היסטורי על אף שלא מוצע מגורים בתכנית
אמי ארבל : זה לא רלוונטי בשלב זה הם נמצאים כבר בהיתר בניה .
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בהתאם להמלצה

תכנית מספר 23 תיק 1363068

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי תשריט
אמי ארבל : מדובר בבנין שעשה תמא 38/2 ולאחר מכן הגיש תבע לתוספת זכויות מכח מדיניות רכבת קלה, הבקשה כעת
היא להוסיף קומה נוספת ולהציע בית כנסת בתת הקרקע באופן לא ראוי
אין שום הצדקה להוסיף קומה 11 לבניין .
אליעזר ראובברגר : מה שמוצע זה בית הכנסת פרטי ומתבצע ניוו של השטחים.
יוסי חביליו : מתנגד לתכנית
חברי הוועדה מחליטים לאשר את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 24 תיק 1485309

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
עמנואל זלטס : לכשיתוכנן המגרש החום האם ניתן לבחון מעבר להולכי רגל וגישה למקווה בצפון משדרות נווה יעקב.
זה מחוץ לקוו הכחול ואין הרבה משמעות להגיד את זה בדיון
חברי הוועדה מחליטים לאשר את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 25 תיק 1420926

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
הוועדה המחוזית קיימה דיון וכבר קיבלה החלטה
התכנית יורדת מסדר היום היות ואין טעם לדון בתכנית, הוועדה מביאה מורת רוח ומביעה מחאתה על כך שהוועדה
המחוזית דנה ללא קבלת המלצת ההחלטה בוועדה המקומית.

תכנית מספר 26 תיק 1356575

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת
סך הכל בתכנית המוצעת בנין 1 30 קומות המסד הוא משותף והבנין השני 17 קומות ומתוכנן 5 קומות מסד ומסחר.
המכפיל מאוג גבוה 6.23, המצב הנכנס זה 32 יחידות דיור.
לא סביר להציע 17 קומות עם 3 דירות בקומה זה בזבוז של מגרש ויחס לא נכון בין שטחי שרות לשטחים עיקריים .
יוסי חביליו : אני נגד הגובה הזה.
אדיר שוורץ : מציע לקבוע הגבלה לעניין גובה הקומות בלבד שלא יעלה על 30 קומות.
אליעזר ראובברגר : מציע שאולי נכון שיהיה 2 בניינים של 17 או בנין אחד של 30.
למה לא להשאיר חצי מרקמי
מי ארבל : אין תרומה ציבורית משמעותית בתכנית.
אליעזר ראובברגר : לגבי מרפסות סוכה שיוצרו ככל הניתן מרפסות.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון
רותם פסו : מציין כי היזמים לא הגיעו לפורום להתחדשות עירונית, לפי הנתונים האזרחים הוותיקים הקיימים הם קרוב
לחצי מבעלי הדירות, לא הוגש עידכון לדוח.
אריאל גולן : מתי התכנית עמדה בתנאי סף?
אמי ארבל : ביולי 2025
אליעזר ראובברגר : אני מציע כי תנאי להפקדת התכנית יהיו השלמת המסמכים והחומרים החברתיים.
חברי הוועדה מחליטים לאשר את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS

מצגת מוצגת לחברי הוועדה

אדריכל התכנית קרלוס פרוס מציג את התכנית לחברי הוועדה

מדובר בתכנית התחדשות עירונית על שטח של 12 דונם, קיימות 131 יחידות דיור שיפוננו

יתוכנן רחוב עילי חוצה כבישים שלאורכו יהיו חנויות ומוסדות ציבור, הטופוגרפיה תחובר

אמי ארבל: לעניין המגרש החום שהוקצה לעמותה במסגרת הליך הקצאה ונמצא בהליך תכנוני יש לקבל אישור מחלקת הנכסים.

חיים כהן: לא נבנה עד כה עקב כך שהוא ממתין שהעירייה תבנה את גני הילדים.

אמי ארבל: לעירייה יש מגרש 1.7 דונם שלא קשור לפרוייקט

לעניין התכנית הזו ישנה פרוגרמה שצריכה להתקיים בשטח התכנית.

היזם נותן 1.100 מ"ר הפרשות מבונות.

יהודה פרוידגר: למה צריך מכפיל כל כך גבוה?

רותם פסו המחלקה הקהילתית: לא כל החומרים הוגשו בזמן, בבדיקה חברתית מהבוקר נתקבלו טענות מדיירים בדבר חילוקי דעות בתכנון.

אנחנו היינו מעדיפים לדחות את ההכרעה עד לקבלת החומרים, היות והמחלקה לעבודה קהילתית מבקשת להתייחס לנתונים.

אליעזר ראובברגר: אם אין התנגדות גורפת, נוכל לקבוע תנאי להפקדת התכנית.

רותם פסו: אני שב ומדגיש כי חלקם של החומרים הוגשו רק הבוקר

יזם התכנית: נמצאת איתנו אורית שביצעה את העבודה.

אורית הדוח החברתי נערך על פי הנחיות המינהלת, והאם לא ניתן להוביל את התכנית וכל חוסר שיהיה נשלים.

יזם התכנית: יש לנו הערות להמלצות שנקבעו בתכנית

סעיף 9 :

אמי ארבל: המגרש החום 1.7 דונם וניתן להגדיל את המגרש, לטענת היזם הוא זקוק לשטח ההגדלה לצורך חצרות לדירות הגן.

דבר נוסף סעיף 40 בנוגע לפרוגרמה גני הילדים לאפשר גם חצרות מקורות.

סעיף קווי בנין סעיף 8

אסף שגיא: לא נשלח מסמך סביבתי ויש להשלים אותו כתנאי להפקדת התכנית.

דיון פנימי:

לנושא המחלקה החברתית הוחלט כי תנאי לדיון בוועדה המחוזית יהיה השלמת הנתונים החברתיים וקבלת אישור על כך מהמחלקה.

לעניין חילופי הקרקע יש לקבל אישור מחלקת הנכסים.

לעניין חלופת בתי הכנסת בהקצאה שנכנסה בתכנית תתאפשר חריגה מקווי בניין לצורך ארון הקודש.

לעניין המכפיל יש לציין כי מדובר על מכפיל מעל 6 ולכן תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית. מרפסות סוכה עודכנה ההמלצה ככל הניתן להציע

יהודה פרוידגר: בפסגת זאב זו לא שכונה של שיכונים במצב הרוס, אם יהיו עוד פרויקטים ובינוי מעמיס במכפיל כזה

אנחנו נראה כאוס תחבורתי, על אף ההתפעלות שלי מהתכנית המוצעת אני נגד אישור כל כך הרבה יחידות דיור.

אמי ארבל: בשכונות רבות אנחנו מוספים יחידות דיור ומבצעים התחדשות, באופן יחסי בפסגת זאב לא אישרנו יחידות.

יהודה פרוידגר מתנגד לאישור יחידות הדיור

חברי הוועדה אישרו את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS

מצגת מוצגת לחברי הוועדה

אדריכל הפרוייקט איאן באדר מציג התכנית אדריכל ניסים אללו

מדובר בשש חלקות מגורים בשדרות הרצל, המצב הנוכחי 76 יח"ד ומתוכננים 382 יח"ד 2 מגדלים של כ- 39 קומות ובעירוב שימושים הכולל מבני ציבור מסחר ומגורים.

הרעיון המרכזי של הפרוייקט הוא ליצור מעבר הולכי רגל מרחוב הרצל אל רחוב השושנה וישירות אל הצומת.

באמצעות רמפות שהולכות לפי תוואי של המדרגות על מנת להתגבר על הטופוגרפיה.

אליעזר ראובברגר: כמה מתוך הפרוייקט מוצע מרפסות סוכה

אדריכל התכנית: הצגנו 20% מרפסות ואנחנו נתאמץ לתכנן יותר.

אלדד שוורץ: אני רואה אסון תחבורתי ברחוב השושנה.

אדריכל התכנית: ייצרנו מפרץ תחבורתי עם נתיב השתלבות ומפריץ הורדה לילדים.

הלב של הפרוייקט הוא המעבר המסומן כזיקת הנאה נרחב לשימוש הציבור.

אמי ארבל: למה בעצם אתם מעדיפים שהמעבר יירשם כזיקת הנאה ולא כהפקעה ?
אדריכל ניסים אללו: מטעמי רישום תלת מימדי ומטעמי תחזוקה.

אמי ארבל: אני מציע לצמצם את המסד ולייצר שטח פתוח ושצ"פ ציבורי גדול
אדריכל ניסים אללו: הכל עניין של פרופורציות מדובר בהרבה שטחים ציבוריים ויהיה מאוד מורכב להכניס בתכנית
המגדלים שגבוהים את השטחים המשמעותיים הללו, המסד בעצם מאפשר לנו לתכנן טוב יותר לדעתנו.
יזם התכנית אליהו פוברסקי מציין כי רוב מרפסות הסוכה נמצאות בחלק של המסד הזה.
רותם פסו המחלקה הקהילתית: עדיין חסרים לנו נתונים לשלב הראשון בפורום העבודה הקהילתית, צר לנו כי היזם לא
פעל בהתאם להנחיות המחלקה.

יזם התכנית: סעיף 6 בהמלצת מהנדס העיר התייחסות לחלקה 62 שלא הצלחנו לצרף אותם ואנחנו מבקשים להמשיך
להתקדם בהתאם להנחיות.

סעיף 33 בהמלצה עודכנו חצרות מקורות וארון קודש. - ותותר הבלטה של קוו הבנין בנושא זה
אליעזר ראוכברגר: לעניין מרפסות סוכה ההצעה לייצר ככל הניתן מרפסות סוכה שלא ייפחת מ- 30%.
דיון פנימי:

רותם פסו: הוועדה ממליצה כי תנאי לדיון בוועדה המחוזית יהיה השלמת הנתונים החברתיים ואישור המחלקה.
אמי ארבל: רוב קומות המסד הן קומות ציבוריות, אני מציע לבטל את המסד ברחוב השושנה ויהיה מרחב ציבורי ראוי.
יוחנן ויצמן: מתנגד לתכנית לאור הקומות.
חברי הוועדה מאשרים את ההחלטה בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון.

תכנית מספר 29 תיק 1479500

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

תכנית מספר 30 תיק 1232818

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

תכנית מספר 31 תיק 1263375

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
התכנית ירדה מסדר היום על מנת לקיים פגישת תאום תכנון

תכנית מספר 32 תיק 1119254

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
התכנית ירדה מסדר היום

תכנית מספר 33 תיק 1451707

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר
אליעזר ראוכברגר: לצורך ניסיון להגעה להבנות בתכנית, התכנית יורדת מסדר היום

תכנית מספר 34 תיק 1037803

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

תכנית מספר 35 תיק 497

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

תכנית מספר 36 תיק 1295450

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

תכנית מספר 37 תיק 1277839

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

תכנית מספר 38 תיק 1451699

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

תכנית מספר 39 תיק 1288190

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

תכנית מספר 40 תיק 1263904

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