

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/20	
12/11/2025 – כא חשון תשפ"ו בשעה 09:30 באולם הנהלה 2	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
ישראל	קלרמן	סגן העיר ויו"ר הוועדה	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	
אלדד	שוורץ	חבר וועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר וועדה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה מ"מ לצביקה אסולין	
אלדד ישעיהו	רבינוביץ	חבר וועדה	
יהודה	פרוידגר	חבר וועדה	
צביקה	אסולין	חבר וועדה	

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

תכנית מספר 1 תיק 1095850

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

הצדדים הגיעו להסכמות

עו"ד מנחם מושקוביץ בשם משפחת שיינברגר, בשיח שהתקיים בין המתנגדים למבקשים אנחנו מבקשים תוספת שתידון במסגרת 106 ב, בדירה 7 ישנה עבירת בניה שאנו מבקשים להכשיר, בקומה מעל ישנה מרפסת גג בנסיגה של כ- 12 מ"ר לסגור ולהוציא מרפסת זיז.

דבר נוסף, המבקשת בעלת משפחה מרובת ילדים .

מתנגד אליהו פהלבני דירה מספר 5: מבקש הכשרה של הבניה קלה

אמי ארבל: מכח איזה סעיף התכנית מקודמת ?

עורכת הבקשה: סעיף 13, בנוסף מבקשים שדירה 9 לא יסגרו את המרפסת.

חיים כהן: מבקש התייחסות של עו"ד פוגל לבקשת משפחת פהלבני,

מבקש לכלול בפרסום לפי 106 ב את כל השינויים.

עו"ד פוגל: אנחנו מבקשים שהחניות יוחזרו.

במסגרת הדיון הוסרה ההתנגדות של עו"ד מנחם מושקוביץ בכפוף לשינויים המוצעים בדירת המתנגד כפי שהוצגו בדיון דיון פנימי:

ישראל: הגיעו הצדדים להסכמה, השינויים שלגביהם הושגה הסכמה יפורסמו מכח סעיף 106ב,

מבוקשת הכשרת עבירה מדובר בעמותה שנותנת שרות עבור נוער בסיכון, הצדדים הגיעו להסכמות בעקבות זאת.

כל הסגירות יתואמו וייבנו בצורה מסוגרת מאבן

לעניין המרפסות הוחלט כי התכנית תציג הכשרה של המרפסות בצורה מסודרת בתיאום עם מחלקת התכנון.

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

תכנית מספר 2 תיק 1199777

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

הצדדים הגיעו להסכמות

במסגרת הדיון הוצגה הסרת התנגדות מאת יחיאל סגל

לעניין ההתנגדות העצמית: מבקשים להוסיף יחידות דיור

אמי ארבל: אתה מציע 4 יח"ד ונוצר חוסר של 2 מקומות חניה , המשמעות היא שיש לבקש פטור מחניה מהוועדה המחוזית.

דוד בילצקי, הוועדה ביקשה שהיציאה מהשטח הציבורי יתוקן

מבקשים לעשות תיקון בשטח המגרש בזמן הבניה

אמי ארבל: בשטח התכנית ישנה פלישה על שטח ציבורי של גינה פרטית, בהחלטה להפקדה של התכנית הוחלט

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

תכנית מספר 3 תיק 1350594

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

מדובר בתכנית בקטמונים ח' ט'

הוגשו התנגדויות הפורום האורבני התנגדותם הוקראה

התנגדות עצמית:

עו"ד עידו שורץ בשם מתנגדים : מעלים טענה לנושא קרן תחזוקה שלא מקבל התייחסות בפרוייקט,

עו"ד אורנה פרחובסקי: מציגה את ההתנגדות העצמית שהוגשה לתכנית, החברה מקדמת פינוי בינוי, במסגרת התכנית

המאושרת יוקמו מגדלים שיושבים על בניין מרקמי של 10 קומות.

אמי ארבל: היכן להוסיף סדר גודל של 2000 מ"ר ? כיום קווי הבניין הם במקסימום, איפה מתפזרים המטרים הנוספים? אדריכל התכנית: אישור תוספת הקומות המבוקש יקל עלינו לפזר את המ"ר הנוספים ביתר הקומות במסגרת התכנון המפורט.

אמי ארבל: אתם מבקשים עוד יחידות דיור מעבר לתקן שאושר בוועדה המחוזית?

אדריכל התכנית: מדובר בשני סלי זכויות

היכולת למצוא את המטרים כדי לשפר את איכות הדירות בממדי"ם, אך יש לנו קושי לתכנן דירות ולכן אנו צריכים את תוספת הקומות.

קרן התחזוקה בהתאם להנחיות שהיו בוועדה לא ביקשנו להוסיף זכויות בניה.

אריאל גולן: מבקש שההנגשה תהיה לא מכאנית.

מבחינה פרוגרמטית ישנה השלכה רוחבית .

יועצת סביבתית שרית בניהו : גובה הבניין לא משפיע באופן משמעותי על ההצללה לבניינים , אין החמרה לבניינים אך יש בניינים נוספים שנכנסו למעגל הצל.

לטענת השטחים הפתוחים התכנית נותנת לציבור מעבר לרצועת השצ"פ גם זיקת הנאה לציבור עם הנגשה לשצ"פ סך זיקות הנאה הן 1.700 דונם.

תמר פוריה סמנכ"ל תכנון: תומכים בהקמת קרן תחזוקה ככל שיתאפשר.

תגובת המתנגדים: סוכם עם החברה קרן תחזוקה וזה מה שאנחנו מבקשים.

דיון פנימי :

אמי ארבל: התכנית מציעה שינוי בינוי המ"ר נשארים אותו הדבר, לגבי ההתנגדות העצמית מכח סעיף 16 ניתן להוסיף עד 750 מ"ר בכל מגרש ולכן עבור קרן תחזוקה זה ייתן מענה.

ארבל : לצורך קרן תחזוקה לא דרמטי להוסיף עוד 2 קומות, הפרויקט הזה חשוב לנו מאוד,

חיים כהן: אני מצטרף להצעה של אמי

אריאל גולן: לא נכון לומר שלא משתנה המענה הפרוגרמטי ואני מבקש להוסיף 150 מ"ר לשטחי ציבור

אדיר שוורץ: אני מבין את הטיעון של הממדים מציע ששתי הקומות יכללו את קרן התחזוקה, לגבי החניות אפשר לקבל את הבקשה .

אני חושב שיש כאן שיטה מכוונת זה תהליך ידוע מראש.

אמי ארבל : אם לא ניתן תוספת זכויות לא יעשו קרן תחזוקה היות ואנחנו לא מחייבים.

אמי ארבל: משמעות של קרן תחזוקה היא זכות ולא חובה

התקיימה הצבעה

בעד ההצעה של מהנדס העיר: קלרמן ישראל, חיים כהן, אריאל גולן, יהודה פרוידגר

בעד ההצעה של אדיר שוורץ: לא להוסיף זכויות בניה אדיר שוורץ

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

תכנית מספר 4 תיק 1420249

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בוועדה בתאריך 26.11.2025 בהשתתפות נציגות אגף שפ"ע

תכנית מספר 5 תיק 1214840

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה

מדובר בתכנית מתחם מלון וורט בכניסה לעיר על מגרש של כ- 19 דונם , התכנית מציעה 3 מגלים 1,500 יחידות דיור.

אדריכל איתי נבון מציג את התכנית על גבי מצגת לחברי הוועדה

המתחם יושב בנקודה הגבוהה ביותר בירושלים ומאותגר בטופוגרפיה משתנה.

יוסי בליכר נציג היזם מציג את התכנית

יוחנן ויצמן: מתנגד לתכנית

חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 6 תיק 1453349

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה

התכנית כבר נדונה בוועדה

אמי מציג מייל תכתובת שנשלח
חיים כהן: אנחנו לא יכולים להיות צד במחלוקת בין יזם לבעל עניין

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

תכנית מספר 7 תיק 1310713

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת התיקון לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 8 תיק 1414226

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת
מדובר בתחם פינני בינוי, ביקשנו לייצר מרחב ציבורי משמעותי וטוב לצורך כך יהיה עליה לגובה של המבנים
מדובר במכפיל גבוהה
אלדד שוורץ: מדובר במכפיל כמעט 6, זה המון
אריאל גולן: היה מקרה בו הורידו את התקן בוועדה המחוזית?
אמי ארבל: בהחלט כן, ישנן תוכניות שנבחנות ע"י השמאי בוועדה המחוזית והמכפיל משתנה.
אריאל גולן: לעניין הפרוגרמה, בשלביות ביצוע מבקש שהתיאום ניהיה גם עבור מבני הדת.
צביקה אסולין: גודל בית הכנסת 250 כל אחד. ויפורש מבונה לעיריית ירושלים.
יוחנן ויצמן: לעניין מרפסות סוכה
עמנואל זלטס: מרפסות מקורות
אלדד שוורץ: מבקש להוסיף סעיף המורה על פגיעה וצמצום של כריתת העצים ככל הניתן.
אמי ארבל: הבעיה היא שישנן מקבצי עצים שיושב מתחת למפלס הרחוב ובתכנון חדש נוצרת בעיה ולכן המטרה היא
ככל הניתן לשמור.
יהודה פרוידגור: כמה יחידות דיור מוצעות סה"כ?
אמי ארבל: 64 יחידות דיור במצב הנכנס תוספת של 268 יח"ד.
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1276336

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
יוחנן ויצמן: התכנית היתה בוועדת שימור ובהתאם תוקן נספח הבינוי והוצג לוועדה,
לעניין הקמרון הוחלט בוועדת שימור כי ניתן יהיה להציע ממ"ד מחוץ לחלל הקמרון על חשבון שטח המחסנים ואין
מניעה לכך
לעניין גג הרעפים, בהתאם להנחיות וועדת השימור, ניתן יהיה להציע מגרעת בגג עבור מרפסת
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 10 תיק 924480

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה על גבי GIS
מדובר בתכנית פינני בינוי הוגשו התנגדויות.
התנגדות בשם תושבי רחוב שרון, טוענים שהתכנית גורמת לכך שהבתים ברחוב קטנים יחסית. נפגעים מבחינת תנועה
והצללה, הבניינים הללו לא מסומנים בתכנית האב להרחבה והם ניזוקים בהיבטים שונים.
הוגשה התנגדות עצמית: מתנגדים להנחיה לבניה ירוקה שמכבידה מאוד
חיים כהן: בהתנגדות רמי ישנו בית כנסת, האם מוצע פתרון עבורו?
אמי ארבל: התכנית מציעה 390 מ"ר עבור בית כנסת. מבחינת היזם, מדובר במגרש חום בבעלות העירייה וכחלק מתכנון
הפינוי בינוי הורחב השטח החום.
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 1385590
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 12 תיק 1386739
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 13 תיק 1013143
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 14 תיק 1293570
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה מדובר בבניין שמאוד נצפה עמנואל זלטס: התכנית המבוקשת היא בניה על פי תבע, מבקשים לשנות את שלביות הביצוע שהבניה תתקיים מלמטה למעלה. עמנואל זלטס: מה המשמעות לסעיף המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מינים פולשים וכדו' אסף שגיא: זה סעיף סטנדרטי חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון. חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.
תכנית מספר 15 תיק 1420926
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי מצגת חברי הוועדה יהודה פרוידגר ויוחנן ויצמן מתנגדים לתכנית אדיר שוורץ, כהן חיים וישראל קלרמן בעד התכנית חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 16 תיק 1225895
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות לחברי הוועדה עו"ד שרון אבני בשם בית הכנסת במתחם הגיש התנגדות, הצדדים הגיעו להסכמות ומוסיפים עוד קומות. הוגשו התנגדויות נוספות לעניין שטחים משותפים, לגבי פיתוח ומדרכות. התנגדות של דיירים נוספים ברחוב פארן לפגיעה בתנועה וצפיפות שתשפיע על המרחב. עמנואל זלטס: הכשרת המינהל הקהילתי שיהיה תנאי בהיתר הבניה ולא תנאי להיתר הבניה על מנת למנוע עיכוב. יש לשנות בתקנון ולקבוע כי ההסדרה של שלוחת המתנס תהיה תנאי בהיתר הבניה. חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.
תכנית מספר 17 תיק 1119254
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה רותם פסו המחלקה הקהילתית: לא התקבל מיפוי אזרחים ותיקים שמניח את הדעת, ביקשנו מהיזם להגביר את עידכוני היזם. חבר הוועדה ויוחנן ויצמן מתנגד לתכנית חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 18 תיק 1230622

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 19 תיק 1304286

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
חבר הוועדה יוחנן ויצמן לא משתתף בדיון
ישראל קלרמן: לבטל את הסעיף לעניין החניה מההחלטה הקודמת.
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 20 תיק 1348069

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1318021

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
עמנואל זלטס: התבע הזו היתה בדיון והוועדה החליטה לקבל את הסעיפים.
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 22 תיק 1275551

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1278654

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי GIS
יוחנן ויצמן: התכנית נידונה בוועדת שימור,
אדיר שוורץ: זה לא נראה כל כך קריטי
אמי ארבל: מדובר בשכונה היסטורית ואני לא חושב שיש הצדקה להעלות גובה ואין סיבה לאשר.
התקיימה הצבעה
בעד המלצת מהנדס העיר: חיים כהן, יוחנן ויצמן
בעד ההחלטה לאשר שלוש קומות תוספת
אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר וישראל קלרמן
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 24 תיק 1313659

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את תיקון התכנית לחברי הוועדה
חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 25 תיק 506ב
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 26 תיק 1348143
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 27 תיק 1348572
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה יוחנן ויצמן: מי שלא נהנה מהתבע להרחבה עדיין יכול לקבל מיגון? אילנית מיכאלי התבע לא יכולה לפגוע בתקנות והמטרה לתת כמה שיותר מיגון חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.
תכנית מספר 28 תיק 1442656
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 29 תיק 1444603
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם
תכנית מספר 30 תיק 1481985
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה אמי ארבל: בניין שמבקש חריגה גבוהה יכול לסגת מטר אחד בקווי בנין. חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.
תכנית מספר 31 תיק 1486638
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.
תכנית מספר 32 תיק 1019157
יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן אמי ארבל מציג את ההתנגדויות לחברי הוועדה הוגשו התנגדויות מתושבים שמבקשים להצטרף לתכנית הוגשה התנגדות עצמית והוגשה התנגדות ממינהל קהילתי אדיר שוורץ: זו שכונה שחסרים בה שצפי"ם חברי הוועדה מאשרים את ההמלצה בהתאם

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה
יוחנן ויצמן : אפשר להשאיר תכנון למשרדים בלבד ולא מלונאות
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.