

פרוטוקול עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2025/21	
26/11/2025 – ו בכסלו תשפ"ו - בשעה 09:30 באולם הנהלה 2	

השתתפו

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

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
יעל	צור	נציג מחלקת איכות הסביבה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הועדה

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, אריאל, פרוידנגר

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

עו"ד בן צבי יעקב מייצג את הדיירים משפחת הורביץ דינה ועמיחי באמצעות מצגת עיקר הטענות שלנו זה בעיות של אי חוקיות, וחוסר סמכות למרות שהציענו פתרון לזה.

התכנית אינה עומדת בתקנות בית משותף-המגיש אינו ראשי להגיש תכנית מכיוון שהתכנית מציעה שינויים ותוספות בדירה של משפחת הורביץ בלי ההסכמה שלו. המתנגדים אינם מגישי התכנית, למרות שהשטח הוא שלהם, יש להם זכויות בגג.

אליעזר ראובברגר מפנה את המתנגד להמלצת מהנדס העיר

עו"ד בן צבי יעקב מקריא את סעיף 1 בהמלצה – לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהגג והזכויות הבניה, הם רכוש משותף ולפיכך כל בניה על הגג, מחייבת אישור של כל בעלי זכויות בגג.

סעיף 2- לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא ניתנה הסכמת משפחת הורביץ לתכנית וכי לא ניתן להציע שינוי בדירתם ללא הסכמתם.

המלצת מהנדס העיר כאן מייחסת רק לתוספות שיבנו על הגג. הטענה שלנו לא רק לגבי זכויות על הגג, אלה גם להרחבה לדירה של הורביץ, אנחנו מבקשים שמשפחת הורביץ תקבל מרפסת לכיוון מזרח כמו שאר הדיירים שמקבלים (מראה במצגת) המרפסת המוצעת בדרום, היא פינתית, לא יהיה לה שמש, כי היא כלואה בינוי סביבה.

אמי ארבל בכיוון דרום לכולם יש שמש.

בן ציון יעקב

במרפסת המוצעת יש בעיה עם המיקום, היזק ראה, אין אוורור ואור במקומות החשובים ביותר, אנחנו רוצים שתהיה מרפסת מתוך החדר שינה, לחתוך ממנה חלק לטובת סוכה.

כל הדיירים קיבלו שם מרפסת באותו כיוון.

לגבי מרפסת שירות – הציעו בין המטבח לחדר שינה, אנחנו מבקשים שהמרפסת שירות תהיה מהאמבטיה והשירותים. לגבי שלביות הבינוי – הינף אחד- לא נראה לי שזה נכון. יש עניין של פונקציונליות, מה שקורה בגג, ומה שקורה למטה בבניין, שהמקום לא יהפוך לאתר בניה לאורך שנים.

לגבי בחינה הנדסית – 1982- קיבל היתר, לאור מסת הבניה שמוצעת שם, מבקשים שתהיה בחינה הנדסית ובטיחות. נושא קנייני – ברמה כללית – אי אפשר לבוא להגיש תבע, בלי הסכמת השכנים, במיוחד שמדובר ברכוש משותף. מגיש תבע יכול רק אם הוא עושה שינויים אצלו בדירה בלבד, אלא אתה מקבל את ההסכמה של הדיירים, ומתאזן איתם בדמי איזון.

אמי ארבל תשלומי איזון לא דנים בועדה המקומית, אלה נושאים קניינים ולא קשורים לתכנון.

יעקב אילסון בשמי ועוד שלושה דיירים

צבי בלוי דירה 9

יעקב זאידי דירה 19

צבי אייזנשטט דירה 18

יש לנו את קומת הגג, מבקשים על פי חוק של 145 מטר על פי סעיף 13, להרחיב במקום מרפסת גג קיימת, לעשות חדרים מראה על המצגת את השטח, ולעשות מרפסת זיז בשטח הזה.

החדר הזה- משורטט כעמודים ורוצים שיסומן כחדר רגיל.

דירות – גם אנחנו מבקשים.

שלבי הבניה שלא יהיו בהינף אחד, השכן של הורביץ מתחת גר בבני ברק, יהיה קשה להשיג אותו, שלא יהיה תלות בשכנים. מדובר ב30 דיירים.

מבקש לעשות את זה בעמודים.

עו"ד בן צבי – לא איכפת לי שיבנו בעמודים.

אמי ארבל לא בונים בירושלים בעמודים .

יעקב אילסון אז אפשר 2 דירות שיבנו ביחד.

בתשריט של קווי בניין – הקווי בניין לא תואמים, צריך לתקן את התשריט.

אדריכל גר'מי בניטה – מדובר בבניין מאוד מסובך, והתכנון היה מאוד קשה. אנחנו מקבלים את רוב ההתנגדויות, אני מודה שהיה חוסר בתיאום בהתחלה, אבל כעת, אנחנו מוכנים ללכת לקראת הדיירים ויודעים שזה מצריך פירסום מחדש, אנחנו רצינו לתת לכל דייר מרפסת סוכה, אבל הדיירים רוצים לשנות את המיקום והועדה מסכימה, אנחנו בעד. גם מרפסת השירות שביקשו להזיז את המיקום, אין בעיה. לגבי הקווי הבניין, יש אזורים להריסה, על פי בקשת מחלקת התכנון לכן זה מסומן לפי קונטור הבנין.

דיון פנימי

אליעזר ראובברגר אני בעד לקבל את כל ההתנגדויות, למעט הינף אחד, שצריך לחשוב מה עושים שם. אנחנו מעוניינים שיהיה שלום בית בבניין, ולכולם יקבלו מרפסת ולכולם יהיה טוב.

אמי ארבל לגבי מרפסת עדיין חושב שכדי לאשר רק את המרפסת לכיוון דרום. מיקום טוב יותר, מרפסת יותר גדולה.

אליעזר ראובברגר אם הוא רוצה לשנות את המיקום, ולקבל מרפסת יותר קטנה והאדריכל מסכים ותומך אין בעיה. לגבי השלכיות מה אפשר לעשות?

יהודה פרוידנגר מציג לעשות שליש, שליש, שליש (גגות, בינוי ומרפסות)

אמי מקריא את ההמלצה – התכנית קובעת שהבינוי יתבצע בהינף אחד "נקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יח"ד באגף הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה תיבנינה בהינף אחד. ניתנה גמישות בתוספת הבניה על הגג באופן שלא תהיה תלויה בתוספות בעמודות, אך גם היא נקבעה באופן ששתי יח"ד המחוברות בחדר מדרגות יבנו יחד. מתן אפשרות לגמישות בשלכיות הביצוע, מלמטה למעלה ולכל דירה בנפרד, או שלבים בהרחבה של יח"ד אחת עצמה".

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

תכנית מספר 2 תיק 1283738

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, אלדד, אריאל, פרוידנגר

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

התנגדות אחת מאת אברהם ותמר פישר - רחוב מישאל מזרחי 13
אנחנו מבקשים להגביה את הבניינים ולהרחיב ב80 מטר, אבל זה נראה לי זה 1.10.

אליעזר ראובברגר בדקנו את זה. זה 80 סנטימטר.

אברהם פישר - הדירות בנויות בצורה מדורגת, ברגע שתהיה הגבהה, כל הקומות העליוניות לתוך חומה סגורה.

יהודה פרוידנגר מדובר בקומה אחת בלבד.

אברהם פישר לא סביר להכניס כל כך הרבה דירות לתוך חומה, יהיה צפוף וקרוב, יתווסף גרם מדרגות יוריד את ערך הדירה. איכות החיים שלנו תרד, מה שמדובר בפרויקט חדש שנבנה לפני 5 שנים.

אליעזר ראובברגר הטענה של ערך הדירה יורד צריכה להיות מגובה בבדיקת שמאי.

אברהם פישר – עומס על תשתיות, גם מבחינת תחבורה וחניה, מוסיפים עוד 12 יח"ד לא נעשתה בדיקה מקיפה לגבי הזכויות שלנו, אנחנו על אותו מגרש, לא פנו אלינו.

התנגדות שניה מאת בנימין וחנה גוטשטיין – רחוב מישאל מזרחי 15/6
אנחנו גם טוענים לגבי הזכויות הקנייניות, גם אלינו לא פנו. אנחנו מבקשים כעת להצטרף לתבע הזאת ולהגדיל את המרפסת, בניינים ליד גם הגדילו להם את המרפסות.
מראה על המפה את המיקום של הבית שלו.

אליעזר ראובברגר - לא שייך לתכנית. נמצא בבניין אחר.

אמי ארבל לא בקוו הכחול.

התנגדות שלישית מאת אליהו וחיה אוסטרי- רחוב מישאל מזרחי 15/3 כרגע הכל פתוח לתוך העמק, אם יגביהו את הבניין זה לגמרי יחסום הכל.

אברהם פישר 2 – במסמכי התכנית הראשונים מופיע 2.65 הגג רעפים, עכשיו לא כתוב כמה מטרים זה, מטושטש. העיירה דורשת שלא יהיה כלום על הגג, מה עושים עם דודי השמש? איפה הם יהיו בחוץ? חניה – רוב הדיירים יש להם יותר מרכב אחד. אין מספיק מקומות חניה.

אמי ארבל- בהרחבות דיור קטנות יחסית, לא נוספות חניות.

אברהם פישר- שיהיה נגישות לכל דירה, מעלית לכל קומה.

עו"ד מנחם קמינצקי – אחת מהמגיישים וגר שם לגבי הצפיפות – בתבע מועד האיכלוס לא רלוונטי, על פי המדיניות התבע הזאת אושרה לפני 20 שנה, בניה גבוהה לא רק לפי ציר רק"ל, בתחילת הרחוב אושר בועדה המחוזית עבור 30 קומות ולא ליד רק"ל (ריפקין)

אליעזר ראוכבברגר – 18 קומות, לא 30 קומות, וזה מגדל לתעסוקה ולא למגורים.

מנחם קמינצקי – בכל מקרה מדובר רק ב-80 סנטימטר הגבהה על הבניין בן 4 קומות. המטרה הייתה להשמיש את הגג דודי שמש- יש בתכנית התייחסות לדודי שמש, בשפיץ של הגג, שם יש את הדודים. חדרי המדרגות הם מפולשים, הצורך היא לתת גישה לדירה העליונה, כיום היא דופלקס, והיא תפוצל ותוכל לשרת אותה.

מראה על המפה.

מצד אחד הם מתנגדים מצד שני הם רוצים מעלית לכל הדירות, שכן תעלה עד למעלה.

מראה על המפה.

שלי גולניץ מתכננת – מראה על המפה את התוספת קומה, ניתן לעשות את זה פתוח כמו חדר מדרגות.

אמי ארבל מראה את הסימון של החתך.

שלי גולניץ – הגובה הוא הרצפה של הקומה, זה לא יהיה בגובה של הגשר.

אמי ארבל – זה קומה שלמה.

יהודה פרוידנגר – כמה מטר יעלה החדר מדרגות?

שלי גולניץ אני בודקת.

מנחם קמינצקי - אפשר שהקומה תהיה פתוחה משני הצדדים, מדובר על הוספה סבירה לגבי החניה – חניה לפי תקן.

זכויות בניה – קו כחול רק לבניינים שלנו, התכנית שאבה מהיתר קודם, עבור הדירות הקיימות שביקשו בעבר. לא פגענו בזכויות שלהם, יכולים להגיש תבע נפרדת בעצמם.

נגישות למעלית – המעלית נגישה, אם זה חשוב להם והם רוצים שהיא תעלה עוד קומה, אין לנו בעיה להסכים. נשמח לעלות עוד קומה

התקרבות לדירות קיימות - אם כבר – הדירה ממול היא הוציאה את הסלון והיא התקרבה אלינו לבניין שלנו.

התנגדות עצמית עבור שלמה כץ מרחוב צביאלי 28 דירה 7 – תוספת בחלק הקדמי, בדירות העליונות על חשבון המרפסת. בדירה העליונה יש מחסן, שיהפוך לשטח עיקרי. להקטין את המרפסות על מנת להגדיל את החדרים.

חלונות כתוב קומה ד בסעיף 7- צריך להיות קומה ה' – צריך לתקן.

שולי גולניץ – בדקתי – מדובר בתוספת קומה.

אברהם פישר- אם חדר המדרגות יהיה פתוח, כל מי שיעבור יכול להסתכל לשכנים ממול. היזק ראיה יפגע.

דיון פנימי

אמי ארבל דחינו את ההתנגדויות, לגבי ההגבה כעת הבנו בדיון היא בגובה של קומה, אפשר להבין את הדירות שממול שמתנגדות שפתאום מול העיניים הבניין יצמח להם בעוד קומה. השאלה חברי הועדה האם אתם השתכנעתם?

אליעזר ראוכברגר מה המרחק?

אמי ארבל – 4-5 מטר.

אליעזר ראוכברגר ניתן לאשר פתוח, פחות מאסיבי

יהודה פרוידנגר – אולי ניתן לשלב מעקה חלבי, יסתיר מעט.

אליעזר ראוכברגר – המדיניות השתנתה. מדובר בתבוע מלפני 20 שנה. השכונה מתחדשת ואיתה גם הבניה. מדובר בסך הכל בתוספת קומה, גם המעלית תעלה עוד קומה ותשרת את המתנגדים וגם חדר המדרגות יהיה פתוח וזה יהיה פחות סגור.

אמי ארבל – לגבי המתנגד שרוצה להגדיל את המרפסת, הוא יכול להגיש תכנית בנפרד, בסמכות מקומית, יש להם זכויות.

יהודה פרוידנגר שיהיה כתוב שהמבקשים כעת לא יתנגדו להם, בעת שהמתנגדים תכנית תבע, זה חשוב.

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

תכנית מספר 3 תיק 1374511

משתתפים: אליעזר, ישראל, אדיר, אלדד, אריאל, פרוידנגר, חיים

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

עו"ד בועז גדרון – מתנגד - בעל דירה 6 ברחוב אל סלודור 20

אני רוצה להתחיל מהעובדה שיש כאן תיקון טעות סופר בהתנגדות, הטענת סמכות שלנו מתייחסת לעובדה שהבניה הושלמה אחרי 2018 ולכן לא ניתן לדון בתכנית.

עבירת הבניה הלא חוקית שבוצעה כאן, ומבוקש להכשיר אותה, הסתיימה אחרי 1.1.2018, מצוין במכתב התנגדותי שזה התכתובת שלי מול העירייה, שמצוין כאן שהחפירה התחילה בדצמבר 2017, אבל הבניה בפועל הסתיימה אחרי ינואר 2018. ולכן התיקון לחוק מאפשר לכם הועדה מקומית לדון בעבירות שלא התיישנו, אבל לא במקרים שהבניה הסתיימה אחרי 2018. התכנית צריכה להידון רק בועדה המחוזית

לגבי עיקר הבקשה, מדובר על בניין מדורג, כל מבנן יש בו דירה אחת בקומה, יש לנו מצב שדייר מקומה אחת מבקש להרחיב את הדירה שלו, בקומה של הדייר מתחת. כלומר אצלי, אם העירייה תאשר את התכנית לא תהיה לי אפשרות להרחיב את הדירה אם ארצה, בגלל שאותו דייר בונה לי בשטח.

מראה על המפה. התכנית סותרת נוהל דיורית של מינהל התכנון - בנוהל זה, אתה חייב להציג את כל הבניין, הדיורית צריכה להישען על הדירה הקיימת. המערכות נשענות על הדיורית ולא להיפך, ולא כניסה נפרדת כי זה כמו יחידות דיור.

גבי פירו - מתכנן

לגבי הדיורית – ביטלנו את הדיוריות, מבקשים במקום תוספת ליחידת דיור לדירה הקיימת.

אם אין הצמדה.

לגבי ההרחבה אנחנו מבקשים את ההרחבה לגינה ששייכת לנו בטאבו, זאת אומרת שהוא (המתנגד) לא יוכל להתרחב שם.

אמי ארבל

מדובר בשטח שמתחת לגינה, זו שטח שהוא רכוש משותף.

גבי פירו

אבל הגינה היא פרטית שלנו

עו"ד בועז גדרון

החפירה היא מתחת לגינה. בשטח שלי.

עו"ד אילנית מיכאלי

כל אחד יש לו את הכניסה שלו. אפשר לבנות בצמוד למרפסת שלך ולא של השכן.

עו"ד גרשון קליינר

יש כאן 24 דיירים, אני מייצג את בועז סיטבון – יש שני מגישים לתכנית, איציק הרוש ובוועז סיטבון. בועז נמצא בבניין השני, לא איפה שהמתנגד מתגורר. יש לציין שהמתנגד אינו מתנגד לבניה שלו.

אמי ארבל הוא כן מתנגד. מציין את עבירת הבניה.

עו"ד גרשון קליינר

הוא דיבר על טעות סופר לעניין המועדים של מועדי הבניה, הוא צירף מסמכים וציין ששפנה לפיקוח ב-2017 עכשיו לבוא ולהגיד שזה טעות סופר, זה ממש שגוי, הבניה היתה מלפני 2018, הוא בנה בשיעור של 3.2 פחות מ-20%, התכנית המתוקנת להרחבה של יחידת דיור בהיתר, ההתנגדות שהוא הגיש אינה רלוונטית להיתר ולא לתבע. הוא בעצמו יש לו עבירת בניה, הוא חפר יש תיק פיקוח שהמספר שלו 8897/2025, הוא לקח מחסן קיים, הוא חפר את הגובה שלו מ – 1.80 מטר ל – 2.80 הפך אותו לשטח עיקרי, והכניס אותו לחלק עיקרי מהבית, והעירייה פועלת נגד ההליך הזה.

הוא לא הכשיר את עבירת הבניה שלו, ומתנגד לאלו שרוצים להכשיר.

לעניין השטח המשותף, יש להם חתימות של 80% מהשכנים, 20 מתוך 24 דיירים.

לעניין כך שההתנגדות סותרת את התכנון המקורי, ואת העקרונות התכנוניים, שהם בעצם המוסיפים יחידת דיור, ומה שהוא טען ארוכות במסגרת ההתנגדות שלו, אז אין שם תוספת של יחידת דיור.

גבי פירו אם אין מניעה תכנונית, והועדה אינה מתנגדת לדוורית, אשמח שכן יהיו דוורית.

עו"ד גרשון קליינר אני אומר תבחנו לפי דוורית, אין מניעה תכנונית, אין פגיעה בתשתיות.

עו"ד יאיר קייט - מייצג את המבקש איציק הרוש –יש סוגיה שהמתנגד לא הביא בפני הועדה שמדובר בקומת מחסנים, המחסן של משפחת הרוש נמצא באותה קומה של הבניה המבוקשת.

המניעה שלו שהוא לא יכול להתרחב לא נכונה משני טעמים, אחד שהמחסן יכול להתרחב. דבר שני קניינית – יש לי רוב חתימות להגשת התכנית.

אמי ארבל – זה שאתה יכול להתרחב, הגשת תכנית, נכון. אבל בפועל יש כאן דירה קיימת שאם תרצה להתרחב אין לה לאן. זה המקום היחידי שהוא יכול להתרחב. תכנונית זה לא הוגן.

גבי פירו אם יבנה, יפגע בגינה שלי.

אמי ארבל – יביא מהנדס שיתן פתרון ולא יפגע בגינה.

עו"ד יאיר קייט היה כאן הליך משפטי, שלא אני ייצגתי, את משפחת הרוש, שהיתה המפקחת על הבתים המשותפים, שנתנה בעצם הסכמה של הצדדים, לקבל היתר בניה.

מה שקרה, זה בעצם ברגע שהיה צורך בשינוי של התוכנית, אז המתנגד ניסה לעשות שני דברים, קודם כל עד לפני שלושה חודשים, גם היינו במסגרת הוצאה לפועל, כדי לאכוף את אותו פסק דין, ושהוא הבין שהוא לא מצליח הנדסית, אז הוא החליט שהוא פועל בדרכים, אחרות, כי בסוף המניע שהמתנגד נמצא פה, זה חד-משמעית, סתם להוציא כספים שלא כדין ע"י משפחת הרוש, אנחנו כולנו יודעים, ודובר על זה, הוא מוכר את הדירה, הרי אין לו עניין בתוכנית.

אמי ארבל

לא רלוונטי אם הוא מכר את הבית או לא.

אריאל גולן

מדוע אתם לא בונים עוד קומה למעלה. במפלס הדירה שלכם.

ישראל קלרמן גם אני לא מבין את ההתעקשות הזאת, תבנו עוד קומה. תשמרו על הדירוג, חדרים יותר איכותיים.

גבי פירו לא רצינו לשנות את החזיתות של המבנה.

עו"ד יאיר קייט

המטרה של התכנית היתה לבנות בלי לשנות את הנראות של הבניין, שהשכנים לא יתנגדו.

לכן מדובר בבניה פנימית, יציאה מהמחסן של הדייר שלנו, בתוך הגינה שלו, שאינה משנה את אופי הבנין ולא את החזיתות.

עו"ד בועז גדרון

אני רוצה לומר שאין לי עבירת בניה, זה שהם הגישו נגדי תלונה על עבירת בניה השבוע הזה, זה לא אומר שיש לי.

הדירה שלי כפי שהיא נבנתה, ללא עבירת בניה.
אמי ארבל התלונה הוגשה השבוע?

עו"ד גרשון קליינר התלונה הוגשה בתחילת השנה.

עו"ד בועז גדרון – פתחתי תלונה על חפירה ב-4.12.2018, ב-22.1.2018 אני כותב שהבניה הושלמה נבנה חדר ועכשיו עובדים על גינון הפנים של החדר החדש. זאת אומרת שהם באותו זמן גמרו את השלד. הבניה הושלמה כמה חודשים אחרי 2018 ולכן אין סמכות לדון בתכנית הזאת.

עו"ד גרשון קליינר – הבהרה- הוא מדבר רק על השכן איציק הרוש, לא על השכן בועז סיטבון אותו אני מייצג.

עו"ד בועז גדרון נכון. לגבי דיורית – אם יחליטו שהם רוצים דיורית, הם צריכים להגיש תכנית חדשה.

דיון פנימי

אמי ארבל – לגבי הבניה – תכנונית אני חושב שהתכנית אינה ראויה, אמרנו גם בדיונים קודמים דומים, אי אפשר להרחיב דירה במפלס למטה של דירה אחרת. אישור התכנית תמנע מהדיירים בקומה זו, המתנגד לצורך העניין לבנות בעתיד. לגבי מתי הסתיימה הבניה, אם זה אכן אחרי 2018, ולא נראה שהמבקש מכחיש זאת, לא ניתן אכן לדון בתכנית. מציג לבדוק את המועדים של סיום עבודות עבירות הבניה בהתאם.

ישראל קלרמן אני חושב שהוא כן הכחיש ואמר שהבניה היתה עד 2017, לא הייתי רוצה שנדחה את התכנית, רק את ההכרעה, לבדוק בתיקי הפיקוח את מועדי הבניה.

אמי ארבל גם לגבי הדיוריות – התכנית הוגשה עבור 2 יח"ד, כי היום בפועל יש שתי יחידות נפרדות, עשו איזה תרגיל, אמרו נקרא לזה דיורית. אבל להרוס ממ"ד ולהעביר אותו מיקום, בתוך הדיורית, הבקשה איננה ישרה.

ישראל קלרמן הם קבלו הסכמות מהדיירים

אמי ארבל מבחינת חוק. כן קיבלו הסכמות. מסכים קניינית.
מבחינה תכנונית תכנית איננה טובה.

אילנית מיכאלי אני מסכימה עם אמי.

יהודה פרוידנגר – מסכים גם.

אלדד רבינוביץ – אם יש הסכמות, ומבחינת מועדי בניה עומדים בזמני הבניה, ניתן לאשר.

ישראל קלרמן גם אני חושב כך.

אליעזר ראובברגר כרגע ההחלטה היא לדחות את ההכרעה, לבדוק את מועדי הבניה האם הסתיימו על פי החוק.

חברי הועדה מחליטים לקבל את ההצעה ולדחות את ההכרעה בהתאם.

תכנית מספר 4 תיק 1109701

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, אלדד, אריאל, יוסי ויהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
תכנית בסמכות מחוזית, הנטקה קרית יובל על ציר רק"ל

התכנית מציעה להרוס בניין אחד, מראה על המפה

התכנית הופקדה בועדה המחוזית, למעשה לא היה דיון בועדה המקומית

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ולאשר בניין של 10 קומות מעל הנטקה

12 קומות מעל שמריהו לוויין, 50 אחוז מגורים ו-50 אחוז מסחר ותעסוקה.

התכנית הופקדה עם 12 קומות מעל – 2 קומות לא ברורות

ושישמוים נוספים מעבר לתעסוקה עבור מעונות

הוגשו 4 התנגדויות –

התנגדות אחת של המינהל קהילתי, שמדברת על אי התאמה למדיניות, כמות גדולה של יח"ד שמוסיפים, שתעמיס על השכונה.

נושא הפרוגרמה.

התנגדות שניה של עו"ד רוני

התנגדות של הבניין ליד שגרים בשמריהו ליון 5, טוענים שהתכנית תביא להרס חלק ממבנה שקיים 50 שנה.

אליעזר ראוכברגר כמובן שבעת הבניה, ידאגו לפתרון הנדסי

אמי ארבל אבל אם הבניה פולשת לבניין שלהם, זה בעייתי.

אליעזר ראוכברגר אף אחד לא יהרוס להם את הבית.

יהיה פתרון הולם כמו תצ"ר או חלוקה.

אמי ארבל

התנגדות שלישית של עו"ד מלחם ועו"ד גיטליץ בשם בעלי זכויות ברחוב שמריהו ליון, התכנית הופקדה בחוסר סמכות, תקופת ההתנגדות מצומצמת, לא קיבלו הודעות, ליקויים במצב המאוס, תכנון מאולץ, מבחינת התכנית המאושרת, חוסר שביעות וקידום תכנית של חצי מגרש של חצי דונם, תוך החרגה שלא כדין מהמדיניות שנקבעה באזור.

התכנית מציעה 12 קומות בניגוד להחלטה שהחליטה 10 קומות
התכנית לא מציעה תעסוקה לפי ההחלטה של הועדה ומציעה מעונות סטודנטים
יתר תשתיות,

אין שמירת מרווחים לקווי בניין למדרכה, הולכי רגל

אדיר שוורץ פחת איכפת לי הגובה אם זה 10 קומות או 12 קומות

התכנית הופקדה לפני העידכון של תכנית אב?

יוחנן ויצמן לפני העידכון.

אדיר שוורץ אמרנו שהמתחמים בהנטקה חייבים להיות מתוחמים, גם אם התכנית הופקדה, לפי העידכון של תכנית אב. אם אנחנו רוצים להיות הוגנים, אז זה מה שצריך לעשות.

אמי ארבל זו כן החלטה שהיתה אחרי 50 למגורים, 50 לתעסוקה

אדיר שוורץ מה המלצת מהנדס העיר?

אמי ארבל לדחות את התכנית

יוסי חביליו מציע להצביע בעד המלצת העיר.

אליעזר ראוכברגר מה המחוזית החליטו לגבי עירוב שימושים?

אמי ארבל : תעסוקה ומסחר

אדיר שוורץ הגיוני מעונות סטודנטים, זה 4 דקות מהדסה עין כרם. יש גם את בית ספר דויד ילון, שגם נמצא בקרבת מקום.

אליעזר ראוכברגר לעשות מעונות סטודנטים שם, לא חושב שזה נכון, יעמיס מאוד על השכונה.

יש תכנית קרובה שמקודמת, שמציעה מעונות סטודנטים.

אני לא חושב שזה ריאלי להעמיס שימוש כזה כמו מעונות סטודנטים ב10ב קומות.

אדיר שוורץ יש 50 אלף סטודנטים בירושלים

יוחנן ויצמן אני בעד להיצמד להחלטות הפקדה שלנו בהחלטות הקודמות

אליעזר ראוכברגר מסכים. מה שהחלטנו בהפקדה.

50% מגורים 50% תעסוקה ומסחר.

אמי ארבל ההחלטה בועדה המחוזית – היתה רק תעסוקה, כנראה יצטרכו כאן פירסום מחדש

אני אכתוב את השימושים שהיו כפי שהוחלט בהפקדה.

לגבי ההפרשה -100 מ"ר בלבד, לצורכי ציבור ללא תיאום- הוספתי כי יש להציע הפרשה גדולה יותר, שתתאם לתוספת זכויות הבניה המוצעות בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

יוסי חביליו מתנגד לאישור התכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בניגוד להמלצת מהנדס העיר.

תכנית מספר 5 תיק 1345420

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, אלדד, אריאל, יוסי ויהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
הפלמח 31, תכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמה של בניין 6 קומות
עם חניה מסודרת.

יוסי חביליו – התכנית חורגת משמעותית באחוזי הבניה?

אמי ארבל הבניין המקורי היה אמור לכאורה לעשות תמא 38, ולהעלות ב 3 קומות, בבניין עם ממדים וללא חניה.
חשבנו שנכון במקרה הזה להרוס את הקיים, ולבנות בנין חדש, אמנם עם עוד קצת אחוזי בניה, אבל עם חניות.
כן שמרנו על 6 קומות, שזה חשוב. הבניה בחתך שהוא מציע הגיונית ולכן המלצנו להפקיד.
קווי בניין סבירים.

התקבלו 6 התנגדויות לתכנית – מינהל קהילתי – חריגה מהמדיניות, צריך חזית מסחרית פעילה, מתנגדים לכריתת
העצים, פוחדים שהבניה תשפיע על הבניין שליד שהוא שימורי שלא יקרה לו נזק בעבודות, חשש להתמוטטות הבניין,
מי נגר, עוד התנגדות של דיירת שהיא נכה- שיש לה היום חניה בחזית, מפחדת שחנית הנכה תזוז דרומה, ועו"ד אוריאל
שפין – מתנגד לאחוזי הבניה, גובה, פגיעה קשה בעצים, תכסית גבוהה, וחסימת אור השמש.

יוסי חביליו מתנגד לתכנית, חריגה משמעותית באחוזי הבניה.

אדיר שוורץ – אחוזי הבניה לא כל כך גבוהים. האלטרנטיבה האחרת זה תמא 38, שמציע בניינים מכוערים, אני חייב
לציין שהבניין ממול נראה רע מאוד. אם כאן מציעים בניה באיכות טובה יותר אני בעד, גם אם זה חורג במעט במדיניות.

אליעזר ראובברגר החריגה כאן אינה משמעותית כפי שאתה חושב יוסי, אני נותן לך עצה, לא להתנגד.
התכנית לא חורגת בהרבה מהמדיניות, 6 קומות זה לא מגדל.
יוסי חביליו השתכנעתי. אני נמנע.

חברי הועדה למעט יוסי מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 6 תיק 994301

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, אריאל, יוסי ויהודה

אלדד רבינוביץ נוכח אך אינו משתתף בדיון.

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
רחוב התומר בבית הכרם

התכנית מציעה הריסה של שני בניינים האלה (מראה על המפה) והקמת 2 מגדלים על חשבון חלק מהחניה ושצ"פ.
התכנית נדונה בועדה המקומית להתנגדויות ואנחנו קיבלנו חלק מהטענות. התייחסנו לנושא העצים, חניה וקוי הבניין.
בדיון הועדה המחוזית, החליטה הועדה לשנות את התכנית, על מנת לקבל כביש חדש שלא היה מוצע בתכנית, ולחבר בין
רחוב התומר, לרחוב סמדר, שהיום מתפקד לרחוב ללא מוצא.
פועל יוצא מזה שהתכנית השתנתה, וחיבור הכביש לשני הרחובות, בהסכמת תושביה, יכול לשפר את התנועה כאן (מראה
על המפה) הבעיה העיקרית, שהבניין זז, אני מתייחס על שינויים החדשים שהתכנית מייצרת ב 106 ב.
השינויים החדשים למעשה – זה הכביש החדש, ושמירה על השצ"פ.

יהודה פרוידנגר
היזם שלח הדמיה כיצד זה יראה?

אמי ארבל
הוא שלח הדמיה.
אנחנו למעשה ביקשנו שהבנין יסוג פנימה ולא ייפגע בשצ"פ
המגרש שיוצר נותן את אותו גודל שהיה.
אנחנו כך מאפשרים את הדרך, ולא לגעת בשצפ.

מראה על המצגת את החלופה – קווי בניין בצורה לא רגולרית, עם מגדל שאינו רגולרי. המרחק בין שני הבניינים - מייצג מרווח של 12 מטר.

אריאל גולן
ומוסיף עוד ירוק?

אמי ארבל
כן

יוסי חביליו מה המכפיל?

אליעזר ראוכברגר מה אחוזי הבניה?

אמי ארבל – לא נגענו.

אליעזר ראוכברגר לכן אין עניין שלא משתלם כלכלית, השוני הוא רק במיקום, לא גרעו לו מאחוזי הבניה.

אדיר שוורץ – למה במקום לשנות לו את המיקום של הבניין, למה לא להנמיך לו את הבניה?

אמי ארבל – אין קשר כרגע. במסגרת ה-106 אין התייחסות לגובה, הגובה הוא אותו גובה. במסגרת הדיון בהתנגדויות דיברנו והחלטנו על הגובה, כעת הועדה לא דנה בזה.

אדיר שוורץ – כי גם לצורך העניין, במכפיל 1.5 במיקום כזה, היה כלכלי להם.

אמי ארבל אין שאלה כזאת במסגרת הדיון כיום. הדיון כיום רק על 106ב. , היזם מבקש לומר שבתכנית אמנם יש פגיעה בגן התומר, אבל התכנית מייצרת גן אחר לא פחות טוב.

אדיר שוורץ – גן התומר חשוב מאוד לשכונה.

יוסי חביליו – אמנם הדיון היום הוא על ה-106 ב, אבל אני חייב להגיד שמבחינתי התכנית הזאת אינה ראויה, גם מבחינת הגובה, המכפיל.

אליעזר ראוכברגר גם חייב להגיד שאני גם לא אוהב את זה, ולדעתי זה לא נראה טוב, אבל התכנית הצטמצמה מאוד, והשינוי ש-106 מייצר מטיב ולכן אני מייחס רק לזה.

יוסי חביליו – לדעתי השינוי הוויזואלי גרוע, אבל זה ששומרים על גן התומר, אני ניטרלי לגבי זה.

אדיר שוורץ – אם כולנו מקבלים את עמדתו של חביליו, וכולנו מתנגדים, חוזרים לתכנית המופקדת?

אמי ארבל – מבטל את הכביש והשמירה על הגינה. באופן תיאורטי כן, חוזרים לתכנית המופקדת.

חיים כהן אני מתנגד לתכנית הזאת.

אליעזר ראוכברגר פונה לאילנית מיכאלי – האם אנחנו צריכים לדון ב-106 ב? או שאנחנו מחליטים לבטל את ה-106 ב האם ניתן לחזור ולדון על השאלה – האם לאשר את התכנית או לא?

אמי ארבל מראה על המפה, זאת התכנית שפורסמה על 106 ב, שמייצרת את הכביש, עולה על הגינה, ומייצרת שני בניינים רגולריים, אנחנו בהמלצה ביקשנו לא לגעת בגינה, ואם רוצים להשאיר את הכביש, אנחנו אומרים תזיזו את הבניין לפה.

אדיר שוורץ אם כך הגירסא הזאת עדיפה יותר.

אמי ארבל נכון

אליעזר ראוכברגר בגלל הכביש והגינה.

אמי ארבל בגלל הגינה.

אליעזר ראובברגר הבעיה שזה מייצר בניין שהוא לא יפה.

אריאל גולן אפשר לבקש שיתכננו בניין יפה יותר, בתיאום עם אדריכלית העיר.

חיים כהן אחרי שהבנתי את ההסבר של אמי, אני מציע לא לקבל את הדמיה ששלחו ולבקש תכנון בנין אחר.

יהודה פרוידנגר אם נדחה את התכנית ונסביר שהבניין שמוצע בהדמיה, אינו אסטטי, שיציעו תכנון אחר

אמי ארבל – לא צריך לדחות את התכנית. ניתן לבקש במסגרת ההחלטה לעשות בניין יותר יפה, מופע אסטטי ונעים לעין, הכל עניין של תכנון.

אדיר שוורץ אחרי ששמעתי את ההסברים. בעת המלצת האגף. דחיית התכנית תחזיר את התכנית הקודמת שהיא פחות עדיפה.

יוסי חביליו – לדחות את התכנית לאלתר. תכנית גרועה ביותר. גם בגלל הגובה, מכפיל גבוה 3.2 (אפשר לתת מכפיל 2 ולהרוויח כסף) מכפיל חזירי, אם הוא מבקש לבנות 20 קומות אפשר יהיה לדבר על זה. אין תשתיות, זה הרס לשכונה. נכון שהדיון היום הוא על 106 ב, אבל אם תהיה כאן עמדה גורפת, לדחות את כל התכנית, למעשה 106 מגדיר את ההתנגדויות, אבל ההחלטה לגבי אישור התכנית עוד לא התקבלה. כל עוד לא התקבלה החלטה. אז אפשר לומר שאנחנו במחשבה שניה, אחרי שראינו את ההתנגדויות של 106 ובכלל, גם שקוראים את ההתנגדויות רואים, הם לא מתייחסות רק ל106 ב אלא בכלל, קראנו אותם, והשתכנענו לדחות את כל התכנית. מבקש מחברי הועדה להצטרף אלי, להצביע נגד אישור התכנית.

חיים כהן -אני בעד המלצת מהנדס העיר, זה אומר להזיז את הבניין ולשמור על הגינה והכביש. ולא לאשר את המגדל במופע הזה, לבקש תכנון חדש לבניין בצורה יפה ואיכותית.

יוחנן ויצמן – לא הייתי בכל הדיון ולכן לא אצביע.

אליעזר ראובברגר לנושא הגובה כבר דיברנו והחלטנו על זה אין שינוי, לגבי הבינוי אני מבקש לתקן ולהציג לנו את חלופה אחרת למופע, יותר טוב ואסטטי לעין. ולהציג לנו את החלופה בועדה, בתיאום עם אגף תכנון.

אדיר שוורץ בעד הצעת היו"ר. הדיון הוא רק עבור 106 ב ולכן אין טעם לדחות את התכנית. אני תומך בהמלצת האגף לשמור על הכביש ועל הגינה, חשוב שהתושבים ידעו שהעיירה קשובה להם. ולגבי הבינוי שיוצג בינוי ראוי ואיכותי.

יוסי חביליו אני חושב שהגשתי התנגדות לתכנית המקורית, לבקשתי אמי בדק ומצא שהגשתי התנגדות לתכנית המקורית (לא ל106 ב) ולכן אני מודיע שאני לא אצביע לתכנית.

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

תכנית מספר 7 תיק 1219724

משתתפים: אליעזר, ישראל, חיים, אריאל, יוסי ויהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה עירוב שימושים בתלפיות

הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי נכסים/מוסכים שמשמשים במגרש הזה לחנייה הם רוצים לוודא, הובטח להם שהם ימשיכו לחנות שם. אנחנו דוחים את ההתנגדות, זאת לא נושא שהתכנית צריכה לקבוע התכנית מציעה בית ספר וכל מיני שימושים אחרים (מראה על המפה) אמרנו שנושא של חניה זמנית ייבחן בשלב היתר, וככל שיוכל להמשיך להתקיים יתקיים.

אליעזר ראובברגר שלחתי לך את המכתב שקיבלת אתמול מרמ"י

אמי ארבל –כן זו סוגיה שמאית. אני לא יכול להתייחס, אם תהיה מתחת או מעל הקו, תהיה תכנית איחוד וחלוקה.

אליעזר ראובברגר- תוסיף את זה להחלטה, שהוועדה אינה דנה בסוגיות שמאיות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם בכפוף שנקבעו בדיון

תכנית מספר 8 תיק 1293620

משתתפים: אליעזר, ישראל, חיים, אריאל, יוסי ויהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1190537

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, בריס, אדיר, יוסי

אליעזר ראובברגר

זה תוכנית שלמעשה נמצאת בקריית יובל, מדובר פה על המתחם של המינהל הקהילתי בית טיילור, בריכת השחייה, וכל הוואדי, תוכנית שבעצם העבירה את כל השטחים לעיריית ירושלים, במסגרת זכויות בנייה שייתנו במקום אחר בגבעת המטוס, גם בעלי הקרקע, אבל זה הופרד בסוף לשתי תוכניות נפרדות, התוכנית שהופקדה שלמעשה, מציעה להעביר את כל השטחים הציבוריים לערייה ולקבוע שטחים לספורט, במתחם של בית טיילור השטחים נשארים כמו שהם, לפני שתכנית הופקדה, מה היתה ההחלטה בועדה המקומית?

אמי ארבל

היה רק דיון להצטרפות הועדה, לא להפקדה שבו החליטה הועדה לאורך החשיבות של התוכנית, ושטח משמעותי שהיא מציעה לצורכי ציבור הן בקריית יובל, והן בגבעת המטוס, כל חילופי השטחים בין קרקע עירונית, לקרקע פרטית במסגרת במטרה לשפר את התכנון בוועדה המקומית, מחליטה להצטרף לתוכנית. זאת תוכנית שכללה את שני המתחמים ביחד, בתב"ע אחת, גם גבעת המטוס, וגם בית טיילור, וככה היא הוצגה.

אמי מראה על המפה, מה אושר למעשה בועדה המחוזית

במגרש החום התכנית קובעת שטחי בניה

15000 מעל הקרקע, 5000 מתחת לקרקע

זאת התכנית החדשה ופה איפה שהשלוחות מתנ"ס הגדירה את זה בעצם כשטח לשטח חום, כי זה מה שהיום קיים בפועל, שטח חום, פה הפקעה קטנה לדרך, כל השטח הוא מוגדר למעשה כשטח שצ"פ ספורט ונופש

אליעזר ראובברגר אני בעד לשמור שם על הסטטוס קוו, מה שהיה צריך להיות גם בתכנית החדשה.

לגבי המגרש כדורגל אותו גודל מתוכנן גם בתכנית החדשה?

אמי ארבל המגרש הוא קצת יותר גדול מהמגרש הקודם, אבל במידות תקניות.

אליעזר ראובברגר נושא התחבורה מאוד מציק, כמות המכוניות שהיו לפני כ-20 שנה, זה לא כמות המכוניות, התנועה שיש היום, ותהינה עוד היה שם 150 תלמידים עכשיו יהיו 1000 תלמידים, זה משהו שצריך לתת את הדעת. מדובר בכביש מאוד צר, וגם ללא מוצא.

אמי ארבל יש כ-260 התנגדויות, אמי מקריא את עיקרי ההתנגדויות

המינהל הקהילתי מברך על התכנית אבל יש גם הסתייגויות הם מדברים על זה שצריך לשמור גם המסגרת התכנון והבנייה החדשה, על הוואדי, ועל המעבר להולכי רגל, והפיתוח של הוואדי. הם חושבים שהתוכנית צריכה להיות יותר קומפקטית, מבחינת התפיסת שטח שלה, זה מתקשר להיקף השטחים כמובן, הם מדברים על זה שהם לא רוצים פה בריכה אולימפית, אלא בריכה שכונתית. שטחים ירוקים שצריך לשמר אותם.

אליעזר ראובברגר הבריכה המוצעת, רק לסבר את האוזן, היא פי 4 ממה שיש היום.

אמי ארבל ממשיך להקריא את ההתנגדויות – עיקר הטענות מדברים על הקטנת גודל שטחים פתוחים עמק היובל, בתוכנית התפיסת שטח גדולה, הם חוששים, אמרתי מהבריכה שתהיה רוב הזמן תחרויות, ולא תשרת את השכונה, לכן מבקשים למעשה להפוך את זה לבריכה שכונתית.

הם מבקשים לצמצם את היקפי הבנייה למשהו סדר גודל של 5000 מטר מעל הקרקע. הם אומרים שהתוכנית שמציעה

20 אלף מטר לא מספיק מפורטת, ולא נותן מענה לזה.

יוחנן ויצמן איפה החניה של בית טיילור?

אמי ארבל השטחים מתחת לקרקע, אמור לתת את המענה בין היתר, גם של חנייה, וגם שטחי שירות ושטחים

יוחנן ויצמן עוד חנייה, פחות חנייה, זאת אומרת עוד חנייה בעצם, וזה מה שהמינהל מבקש, תורידו פה חניות, זה בשביל לאפשר שלא יהיה תנועת רכבים גדולה ברחוב.

אלעד גונן – מטעם מהנדס העיר – צמצום של הבריכה, שימושים וחניה – יפגעו בתושבי ירושלים. אגף ספורט מי שבונה בפועל את הפרויקט הזה, אומר, כדי לממש את הפונקציות שאני רוצה אני צריך 10000 מטר.

אליעזר ראוכברגר זה מגדיל את התנועה.

אמי ארבל ממשיך עם ההתנגדויות – מדברים על זה שהמתחם נמצא בתחום גבולות עמק היובל, של אתר שמוגדר כאתר טבע עירוני, ולא נעשה פה סקר טבע עירוני.

יוחנן ויצמן ולא נעשה?

אמי ארבל:

לא נעשה סקר טבע עירוני, הם מדברים על המגוון הביולוגי, הם מדברים על סקר עצים שלא נעשה, הם מדברים על נושא של זיהום אור, הנושא של אקוסטיקה, נושא של תקן בנייה ירוקה, הנושא של גגות ירוקים.

אליעזר ראוכברגר תנאי למתן תוקף.

יוחנן ויצמן היה צריך להיות תנאי להפקדה.

אמי ארבל אני מזכיר את התפתחות התכנית. התכנית המקורית לא הוסיפה דבר, אבל אחרי שהוחלט עם אגף מבנה ציבור, שאם כבר עושים פה, תוכנית שצעבירה את השטחים לעירייה, אז צריך להרוס את הבריכה, כי הבריכה לא תקנית, וחייבים בריכה חדשה, ואז השטחים גדלו, בהתחלה היה 5000 מטר, ואז אמרו בוא נעשה פה גם אולמות, ונעשה פה תמיכה למגרש כדורגל, וצריך לעשות פה חדרי, חדרי הלבשה, וחדרי נבחרות, יציעים וכו

אליעזר ראוכברגר – לא צריך יציעים בכלל.

אדיר שוורץ סטאטוס קוו, קודם כל היה שם יציע קטן, מאחורי השער שלכיוון בית טיילור, זה תמיד היה. מדובר על טריבונה קטנה.

בסוף לא יהיה תחרויות, משחקי ליגה כאלה קטנים של נערים, וזה, באה האימא, באה לראות את הילד בתחרות, שיהיה להם את המקום לשבת.

אליעזר ראוכברגר אם היה אז שיהיה. 150 מקומות לא יותר.

אמי ארבל כל ההתנגדויות בגדול חוזרות על אותן טענות של המינהל הקהילתי, בצורה כזאת או אחרת, הנושא של היקפי התנועה, על סקר טבע, על סקר עצים, על סקר ניקוז, כל הדברים האלה, על ההשפעה של האור, שיהיה בתוך המגרשים, על התושבים של השכונה. נושא של אקוסטיקה, אז סך הכול זה חוזר, זה די חוזר על עצמו מבחינה הזאת. אנחנו בהמלצה למעשה הצענו לצמצם את שטחי הבנייה, כן להציע בריכה שכונתית.

אדיר שוורץ – בלבד שלא תפחת מהגודל הקיים היום.

אלעד גונן העלה בנייד את מיכל כרמלי – מאגף הספורט היא מספרת לחברי העדה על המבנה – מדובר על מבנה של 3 קומות, 1600 מ"ר, יש לנו עוד מבנה עבור שירותי קהל, מבנה של שפ"ע בסביבות מבנה של 100 מטר. אזור תפעולי עבור אגף שפ"ע.

יש חדר ישיבות, חדר טיפולים. פיזיותרפיה. דברים מקצועיים שמצריכים להקמת המבנה, בלעדיו אי אפשר להקים את

המתקן.

יוסי חביליו – מה מינימום שטחים?

מיכל כרמלי- אין מינימום. לא עשינו מעבר לשטחים הנדרשים על ידי האיגוד המקצועי. החלק הצפוני, יש את כל הבדיקה של האדריכל, בריכה להריסה, בריכה חדשה, שטחים בתת הקרקע.

יוחנן ויצמן התכנית לא עברה סקר עצים, סקר טבע עירוני. יש לכם סקיצה של תכנית בינוי?

מיכל כרמלי ככל שתחליטו שהתכנית בינוי תגיע אליכם לועדה היא תגיע.

יוחנן ויצמן היה כתוב בהוראות התכנון

אמי ארבל – הועדה מוטרדת מהיציעים ליד הבריכה.

מיכל כרמלי – הטריבונו היא מעל חדרי הלבשה, אז זה לא לוקח מהשטח זה רק מהגובה.

אליעזר ראובברגר אני מבקש לצמצם את הפונקציות, כדי להוריד עומסים. אמרנו שיהיה סטטוס קוו, שלא מוסיפים. צריך להתחשב בתושבים מסביב.

אלעד גונן יש תקנים של התאחדות מחזירים מגרשים קיימים.

אליעזר ראובברגר אפשרי שיהיה. אבל פחות שולחנות. המטרה היא לא להעמיס, ולהתחשב בתושבים מסביב, גם ברמת שרת, גם ברמת דניה, גם בקרית יובל.

אדיר שוורץ – להוריד מכמות החניות, חניה מגדירה עצומות. יהיו אירועים עירוניים. אין חניה אירועים עירוניים גדולים לא יבואו.

יהודה פרוידנגר – יש מישהו שלא מגיע לטדי בגלל שאין לו חניה.

אליעזר ראובברגר בואו נעשה 6000 מעל הקרקע ו-2000 מתחת לקרקע.

יוחנן ויצמן - עצים לשלב ההיתר ולא למתן תוקף במסגרת תכנית הבינוי שתגיע לאישור הועדה. לגבי התחבורה- רחוב הולנדי, מיתון תנועה לרחוב. תנאי להיתר בנייה הראשון, יהיה מיתון תנועה שזה, הסדר של מיתון תנועה לרחוב הזה. תקן החניה יהיה סטיה ניכרת.

אלעד גונן מעלה שוב את מיכל כרמלי – שתספר מה הולך להיות במבנה של הבריכה.

מיכל כרמלי – מעבר לפונקציות שנדרשות לבריכה, כבריכה שמתפקדת קהילתית, ותחרותית. יהיו פה קשורות לקהילה, לשכונה הכנסנו שם בערך 3 חדרי סטודיו, חדר כושר, זאת אומרת מה הפונקציה הספציפית שתיכנס לחדרי סטודיו, יחליטו בהמשך.

אמי ארבל פונה למיכל - יש פה תוכנית שהופקדה נספח בינוי, בנספח הבינוי רשום אולם ספורט גדול, ומרכז התעמלות קרקע, ומרכז אומנויות לחימה, וחדר כושר, וחדרי חוגים, ורשום בריכה אולימפית, עם 2000 מקומות ישיבה, שהבריכה האולימפית, לפי החישוב שיש בתוכנית זה 5600 מטר, זה מה שהם שואלים, אז למה צריך בעצם היום 8000, זה מה שהועדה שואלת.

מיכל כרמלי שהתכנית הופקדה בדקו בצורה מדויקת והגיעו להחלטה ש8000 זה השטחים שהם צריכים על מנת לבנות את כל המתקן הזה.

אליעזר ראובברגר ענין התחבורה בהתאם להמלצת האגף

יוחנן ויצמן הועדה המקומית היא מגישת התכנית, ככל שהועדה המחוזית יחליטו לא לקבל את העמדה שלנו אנחנו מושכים את ההצטרפות לתכנית.

אליעזר ראוכברגר נביא את זה לדיון נוסף בנושא ההצטרפות.

חברי הועדה בפה מלא מחליטים לקבל את המלצת האגף כולל התיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 10 תיק 1215656

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

רותם פסו חסרים לנו הרבה דברים, כמו כנס שיתוף ציבור, כנס ייעודי לאזרחים וותיקים, שיסביר להם את הזכויות שלהם, והמשיך תיאום עבודה איתנו לכן מבקש לדחות את ההכרעה עד להשלמת החומרים

חברי הועדה מחליטים לדחות את ההכרעה עד להשלמת החומרים לעבודה קהילתית

תכנית מספר 11 תיק 1299999

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יוסי

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

יוסי חביליו מתנגד בגלל הגובה, ובגלל צימצום של הדיור המוגן

אליעזר ראוכברגר הוא נותן דיור מוגן

יוסי חביליו כמה דיור מוגן הוא נותן?

אמי ארבל כתבנו בהחלטה לפי 1200%, 30 קומות, 25% שימושים שאינם מגורים,

שהם לא מגורים, אנחנו ביקשנו שלשימושים שהם לא מגורים, אנחנו רשמנו בהמלצה, שאנחנו חושבים שזה נכון שיהיה דיור מוגן. היזם אומר, שיש לו פתרונות אחרים לדיירים, שהם לא בהכרח רוצים שיהיה דיור מוגן. הוא ימצא להם פתרונות.

יוחנן ויצמן התכנית הזאת בעבר ביקשה להוסיף 2 קומות, השכנים התנגדו, והוא נתן להם פתרונות לתקופת הבניה.

יוסי חביליו אבל עכשיו הוא לא מציע להם פתרונות. הרוב יהיה למגורים.

יוחנן ויצמן אמר שפתר את הבעיה עם הארבע דיירים שהתנגדו. אם הם בכל זאת יגישו התנגדות, נתייחס לזה בכובד ראש.

יוסי חביליו הדרישה לדיור מוגן רק עולה.

אליעזר ראוכברגר – אם ויתרנו לו 60/40 אז שיתן לנו דיור מוגן

יוסי חביליו 50% דיור מוגן

אדיר שוורץ שיהיה דיור מוגן שלא פחות ממה שיש היום ולא פחות מ25%

רותם פסו להוסיף תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לעניין טיפול באוכלוסייה הקיימת בדיור המוגן למחלקה לעבודה קהילתית והמחלקה לאזרחים ותיקים .

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

תכנית מספר 12 תיק 1229111

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יוסי, יהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה ביקשנו שהמסחר יהיה בחזית, בכניסה מרחוב ואפשר לרדת למטה לחנות. לגבי מרפסות הוא מבקש 3 מטר עבור מרפסת זיז, לא ניתן להבליט 3 מטר עבור מרפסת זיז. מראה על המפה.

אליעזר ראוכברגר אין פתרון אז שלכולם יהיו מרפסות סוכה. או לתת 1.5 או 2 מטר שזה הגיוני לתת.

אמי ארבל הוספתי ושמירה על מרחק של 8 מטר בין הבניינים.

אליעזר ראוכברגר למעט הנקודה שהוצגה בדיון ששם לא נשמר מרחק זה.

רותם פסו – היזם עשה כברת דרך, למרות שבהתחלה, לא פעל כמו שצריך אחכ השלים את החומרים. מה שמדאיג אותנו כאן זה המיפוי של אזרחים ותיקים לא פורט את הצרכים, לא עשה כנס שיתוף, מבקשים שיעשה את השלמות עד לדיון בוועדה המחוזית

ישראל קלרמן מה לגבי בית כנסת?

אליעזר ראוכברגר 120 מטר עבור בית כנסת, זה לא רציני. להגדיל 2 בתי כנסת, בשטח של 500 מטר- 250 מטר כל אחת. נושא הקומות אני רוצה להסביר לחברים, מדובר למעשה ב-12 קומות, כי למעלה זה טריפלס. הכניסה מהשצפ היא 14 קומות.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 13 תיק 1446293

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יוסי, יהודה

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה התכנית למעשה זה 2 בניינים של 12 קומות שהוא מציע להרוס אותם, ולבנות 4 בניינים של 12 קומות ובניין של 32 קומות. יש לנו בעיה עם התוכנית מההיבט הזה שכתבנו את זה בהמלצה להפקדה, זה מתחם כתום בתוכנית האב, מתחמים כתומים בתוכנית האב למעשה נקבע גם, בוועדה פה, וגם בוועדה המחוזית, שהמדיניות היא 12 קומות, בתוכנית של בניינים כתומים, וכרגע מוצע פה בניין שהוא חורג בצורה משמעותית, החלטת הוועדה אמרה שאפשר לחרוג בצורה משמעותית, רק אם יש תמורה ציבורית משמעותית, וכרגע בתוכנית אין תמורה ציבורית משמעותית. לכן אנחנו ביקשנו לבטל בניין אחד נמוך, להוסיף פה עוד בניין אחד גבוה, כדי לייצר שם ציבורי משמעותי.

יוחנן ויצמן מציע להוריד מ30 קומות ל12 קומות.

אמי ארבל

תכנית אב דיברה על 12 קומות, אלא אם כן תרומה ציבורית משמעותית. לכן ביקשנו לבטל בניין נמוך ולהוסיף אותו לגבוה.

רותם פסו – בשלבים הראשונים פעל כמו שצריך, הם הגישו את החומרים, אבל לא קיבלנו את ההתראה במערכת, היתה בעיה טכנית. צריך שוב לבדוק, עוד דברים שהיו חסרים עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים לצד תכנית לווי אפקטיבית. והגשת תצהיר עו"ד בנוגע לתקינות הסמכת הנציגות כחלק מהחווה הסופי, ובהתאם להנחיות הממשלתיות.

אמי ארבל לגבי המכפיל אכן חשבנו שהם מבקשים מכפיל גבוה של 5.5 ולכן ביקשנו לצמצם משמעותית, כדי להתאים למדיניות, ל12 בהתאם להנחיות של תכנית אב.

אליעזר ראוכברגר: שיציעו 4 בניינים של 12 קומות בהתאם למדיניות של תכנית האב

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

תכנית מספר 14 תיק 915629

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

יהודה פרוידנגר איזה הפרשות לצרכי ציבור?

אמי ארבל גני ילדים

הוספתי כי מגישי התכנית התבקשו להפריש 40 אחוז מהמגרש לצרכי ציבור שחסרים באזור על מנת לתת פתרון לפרוגרמה לתכנית.

וגם לגבי זיקת הנאה – שיפוח באותו מפלס של השטח לצורכי ציבור ופיתוח דומה לצורך הגדלת האפקטיביות של השטחים הפתוחים.

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

תכנית מספר 15 תיק 1420249

אמי ארבל נבקש להוריד את התכנית מסדר היום

אליעזר בשל אי הופעת המוזמנים לדיון אף על פי שהוזמנו כחלק מהחלטה קודמת, התכנית יורדת מסדר היום.

תכנית מספר 16 תיק 1402106

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה

אליעזר ראובברגר לדעתי ניתן לאשר מופע של 9 קומות

התכנית מסבירה את הצורך באזור הבוכרים, בצורכי ציבור ולכן שבאים אלינו ורוצים לתת בניין שלם עבור מוסד חינוכי אנחנו בעד.

אמי ארבל בית ספר של 9 קומות?

אליעזר ראובברגר מקריא את הסעיף לצורך - "במקרה דנן ברחוב רבנו גרשום שכונת גאולה, מבקשים מהיזמים לקדם שינוי תב"ע מגורים מבני ציבור, וחינוך, תוך שימת דגש מיוחד, להתאמות מלאות ע"פ דרישות משרד החינוך". המתחם אני ממשיך "מקיים את כל הפונקציות הנלוות של מוסד חינוך, בקומת המרתף, מתוכננת כיתת גן ילדים עם חצר".

ישראל קלרמן - בהתאם לזה - סעיף 1 ו-2 לבטל, וסעיף 12 גג רעפים לבטל

יהודה פרוידנגר - אני בעד המלצת מהנדס העיר, לענין הגובה.

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

תכנית מספר 17 תיק 1304682

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה
הוספתי סעיפי מחלקת נכסים בהתאם.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 18 תיק 1455443

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה יוחנן ויצמן – לא לבנות מעל הבניין לשימור אמי ארבל – קיבלנו את זה. אריאל גולן – להוריד את סעיף 10, להוסיף חינוך במקום. חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם
--

תכנית מספר 19 תיק 1451707
משתתפים: אליעזר, חיים, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה אליעזר ראובברגר – הפרשה מבונה של 350 מ"ר, לצמצם ל200 21 בית כנסת שיהיו 250 מ"ר ויעברו לבעלות עיריית ירושלים. סעיף 9 לתקן בהתאם. אריאל גולן -סעיף 13- כי אם ישארו שטחים שיתחלקו בין כולם, תרבות פנאי, וכו' חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 20 תיק 511ב
משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 514ב
משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1351907
משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1367598
משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1340413

משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 25 תיק 965962
התכנית יורדת מסדר היום ותבוא לדיון הבא

תכנית מספר 26 תיק 1338623
משתתפים: אליעזר, חיים, יוחנן, ישראל, אדיר, יהודה אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות הדעת לחברי הועדה אליעזר ראוכברגר להיצמד להחלטת ועדת שימור, בהתאם להחלטת שימור עבור בית ספר בלבד יהודה פרוידנגר מתנגד – בעד המלצת האגף כפי שהיא חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה בניגוד להמלצת האגף בהתאם להחלטת מחלקת שימור עבור בית ספר בלבד.