

פרוטוקול עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2026/1	
07/01/2026 – יח בטבת תשפ"ו - בשעה 09:30 באולם הישיבות קומה 1-	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	למעט תכנית 14-19 ותכנית 7
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	יו"ר הועדה 14-19 ותכנית 7
צביקה	אסולין	חבר מועצה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
אלדד	רבינוביץ	חבר הנהלה	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
אסף	שגיא	נציג מחלקת איכות הסביבה
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הועדה מ"מ וסגן ראש העיר

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הועדה

תכנית מספר 1 תיק 1401090

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, צביקה, אלדד

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה תכנית בשומרק בקרית יובל מדובר על מגרש בייעוד מאושר למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 3.5 דונם, תכנית זו מטרתה להסדיר סטטוטורית גינה ציבורית שקיימת בפועל, וכן תוספת שימושים וזכויות למבני ציבור ממליצים להשאיר חלק מהעצים ככל הניתן ולהפקיד את התכנית בהתאם למדיניות.

אליעזר ראוכברגר מבקש לדעת מהו השטח הירוק? ביחס לבתי הכנסת ומעונות יום. אני מדבר לא על מה שקיים אלא על מה שצפוי להבנות.

אמי ארבל מראה על המפה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 2 תיק 1522127

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה מדובר על תכנית בנחלאות שמטרתה לאשר הצטרפות לתכנית. תכנית של הקמת מתחם מגורים עם שימושים כמו מסחר ותעסוקה המקשרת ומחברת בין רחובות חכם שלום ארנון ודרך בן צבי וכוללת בתוכה שצפ ושטחי ציבור בנויים. מדובר על מיקום שיה בו הליך משפטי מול עיריית ירושלים בו התחייבה מחלקת נכסים לאפשר הגשת תכנית על כל המתחם.

יוחנן ויצמן מדוע מחלקת נכסים לא מתייעצים איתכם או עם חברי הועדה? למה הם מתחייבים על דעת עצמם.

אמי ארבל המגרש מורכב ממספר חלקות המרכיבות מגרש בשטח של 4512 מ"ר. המצב המאושר, מציג שני יעודים מרכזיים שצ"פ בחלק הדרומי ותחנת דלק בשטח הצפוני. מראה על המפה את הכביש שמציעים לחבר, ולשפר ולשלים את המרחב הציבורי, ואת המרקם של שכונת נחלאות. 4 בניינים של 8-9 קומות.

יוחנן ויצמן מבחינת נצפות?

אמי ארבל מדובר על בינוי שמשתלב בבינוי קיים ומציע יותר קומות בעל תרומה ציבורית טובה. בראש ובראשונה זה בינוי תחנת הדלק. היום חיים בעידן מתקדם שלא יהיה בעתיד צורך לתחנות דלק ושיפור המרחב הציבורי שלזה יש תועלת גדולה עבור הציבור.

יוסי חביליו התכנית הזאת היא דוגמא שאפשר לעשות תכנית ולהציע קומות נמוכות, ללא מגדלים ועדיין להרוויח.

אלדד רבינוביץ צריך לעשות חשיבה נכונה, לבטל תחנת דלק, בכניסה לעיר, במיקום משמעותי, כמו הכניסה לעיר. מצריך באמת מחשבה שצריך לקחת בחשבון.

אליעזר ראוכברגר יש שתי תחנות דלק נוספות בקרבת מקום.

אמי ארבל תוך 20 שנה, לא יישארו תחנות דלק. יהיה מעבר למכוניות חשמליות.

אליעזר ראוכברגר – מה גם, שעושים בכל החינוכים הטענות למכוניות חשמליות. לא יהיה צורך בתחנות דלק.

צביקה אסולין- יש שם שצ"פ?

אליעזר ראוכברגר יש

יוסי חביליו כיצד ילדים קטנים יעברו את הכביש לגן סאקר?

אליעזר ראוכברגר בסיוע מבוגר.

יוסי חביליו בעד התכנית

שגיא אסף- סקר היסטורי תנאי להפקדה

אמי ארבל – כעת אנחנו בהצטרפות. הוספתי סעיף כי יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים, על פי בקשתם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 3 תיק 1448554

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, צביקה, אלדד, יוסי, חיים ואריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה מדובר בתכנית בגבעה הצרפתית ברחוב בר כוכבא 17-19 התכנית מציעה הריסת 3 מבני מגורים טיפוסיים, כוכב בני 4-5 קומות והקמת שני מבני מגורים מבנה בן 10 קומות ומבנה בן 36 קומות. סהכ 195 יח"ד.

יוסי חביליו יש כאן חריגה בגובה. מינהל קהילתי מתנגד

אמי ארבל תכף תראה שאין חריגה בגובה. מראה על המפה.

בנוסף למה שהתכנית מציעה

יש כאן תכנית שקודמה בסמיכות לדיור מוגן.

התכנית מוצעת בשטח יחסית קטן כ-3 דונם ואינה כוללת את שני המבנים הבודדים ברחוב מבוא לעשרה 5 ו 7 צפון מערבית לתכנית. אנחנו מציעים להם להגדיל את הקו הכחול על מנת לכלול את שני המבנים הצפוניים על מנת לקדם תכנון לכל המתחם ולספק את כל הצרכים הציבוריים.

אדיר שוורץ הועדה המחוזית שינו את ההנחיות לעניין אחוז רווח בתכניות פינוי בינוי מ- 18% ל-16%

יוסי חביליו מה לגבי המכפיל הוא גבוה

אמי ארבל ביקשנו לבחון ולהוריד

יוסי חביליו לכתוב שהקומות ירדו מהמגדל.

אמי ארבל ברור שזה ירד מהמגדל.

יוסי חביליו מה לגבי היציאה מהמתחם, הולך להיות שם לפחות 1600 יח"ד

אמי ארבל יש כאן הרבה יח"ד זה נכון, בסמיכות יש את הקו הרכבת הקלה שישיר את אותם.

אלדד רבינוביץ-אפשר להקנות את אישור התכנית, עם תיאום המגרשים ליד?

אמי ארבל – הצענו להם. כתוב בהחלטה סעיף 1. היזם פחות אוהב את ההצעה הזאת.

אלדד רבינוביץ אם האינטרס שלנו שזה יקודם ויהיה שיתוף פעולה עם המגרשים ליד ניתן אולי לחייב אותם.

יוחנן ויצמן יש מתחמים שבלי האיחוד זה לא יעבוד.

אמי ארבל – כאן לא המקרה. אין יתרון דרמטי בזה.

יוסי חביליו מה לגבי ההפרשה לצורכי ציבור

אמי ארבל יש קרקע של 900 מטר שמיועדת להגדלה של השטח לבניין ציבורי.

אריאל גולן – למה לא עדיף פחות הפרשות מבונות

אמי ארבל – כי צריך לקבל בית ספר ויש מגרש גדול שמיועד לזה, ויתן יותר כיתות זה כדאי.

רותם פסו – אנחנו כרגע ממתנינים לעדכון של הדו"ח ומיפוי של אזרחים ותיקים, גם כנס ציבור זיהינו שצריך לעשות על פי שיחה עם הדיירים, לכן אני מבקש מהוועדה לדחות את ההכרעה עד לוועדה הבאה או זאת שאחריה. דיברתי אתמול עם היועצת החברתית, הם עובדים על החומרים שצריך להשלים. זה היה אמור להגיע. הם באיחור של 4 חודשים, אבל מכיוון שזה לא הגיע ומצריך בדיקה שלנו אחרי קבלת החומרים, מבקש לדחות את ההכרעה.

אמי ארבל – יש כאן סעיפים בהמלצה להחלטה שלנו שכדאי שיהיו מוטמעים טרם הדיון בוועדה המחוזית, וצריך לראות באמת שהתכנית איננה משובצת לדיון בוועדה המחוזית, על מנת לדחות את ההכרעה.

יוסי חביליו – אין מועד לדיון

רותם פסו לא משובץ 19.11

יוסי חביליו – מציע החלטה – אנחנו נקבל את ההחלטה, בתוספת סעיף שנכתוב שבמידה והמחוזית לא תידון התכנית תחזור לדיון בעוד כשבועיים.

יוחנן ויצמן בעד הצעת מינהל חברה לדחות את ההכרעה.

אדיר שוורץ – היות והתכנית אינה משובצת לוועדה המחוזית כרגע, אני בעד לדחות את הדיון לעוד שבועיים. אני חושב שזה מעביר מסר מאוד חשוב.

אמי ארבל הוספתי סעיפים של חוות דעת מחלקת נכסים ואיכות הסביבה להחלטה

עמנואל זלטס לגבי השטח החום, במידה והוועדה המחוזית לא תקבל את ההמלצה שלנו, האם יש לנו סעיף אחר שמתייחס לזה?

אמי ארבל צריך יהיה לתאם חוות דעת אחרת.

חברי הוועדה מחליטים לדחות את ההכרעה ולהביא את התכנית לדיון בעוד שבועיים, לצורך השלמת התיאום עם מינהל וקהילה, ככל שישלמו התיאומים התכנית תשובץ לוועדה הבאה

תכנית מספר 4 תיק 1315928

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, חיים, אריאל ויצחק ברים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הוועדה

מדובר בתכנית באוניברסיטה העברית, בסמכות הוועדה המחוזית

ביקשנו תכנית לכל המתחם, זה לקח המון שנים ובסוף הגישו לנו תכנית כוללת לכל שטח האוניברסיטה במטרה לשמור את השימושים של הקמפוס.

ללא מגורים.

הבניה כאן היא לא לגובה, היא בניה מדורגת.

בניה של 7-8 קומות.

מבקשים מלונאות בשולים של התכנית.

התכנית מציעה בינוי לאורך הרצועה המזרחית במורד הרחוב מרטין בובר, אשר עלולה לפגוע בתצפית המדברית מכיוון הקמפוס והן בנצפות מכיוון אגן העיר העתיקה ובעצם מבטלת את החיץ שבין הקמפוס לתכנית הגן הלאומי.

בתחום התכנית בעיקר בחלק המזרחי קיימים מבנים לשימור כגון מגדל תצפית, האמפי תאטרון אשר הוקם ב1925 כיעד תיירותי עם תצפית מרהיבה.

רצועת הבינוי המזרחית ממוקמת מול המבנים הנ"ל ומול האמפי הייחודי ומציעה פרוזדור תצפית מינימלי לכיוון העיר

העתיקה מה שעלול לפגוע באיכויות התצפית וליתר את תפקידו של האמפי כיעד תיירותי ולהסתיר את המבנים לשימור אשר נמצאים על פסגת ההר מכיוון העיר העתיקה ולכן אנחנו מציעים לבטל את הבינוי במורד הכביש המזרחי מעבר לרחוב מרתין בובר ולשמור על התצפית הנופית. התכנית שומרת על הלכתיות ועל חיבור לשכונה, ומציעה חזיתות ושימושים פעילים. התכנית הוגדרה כתכנית מתארית שלא ניתן מכוח להוציא היתרים או הרשאות, אין הצדקה לקדם תכנית כל כך גדולה ומשמעותית כתכנית מתארית ולכן יש לתקן את הגדרות התכנית לתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ולקבוע שלביות ביצוע להוצאת היתרי בניה לפי מתחמים. סך הכל תכנית ראויה שתואמה איתנו ואנחנו חושבים שמדובר בתכנית שנכונה לסביבתה ולכן ראויה לאשר בהתאם. הוספתי להחלטה הערות מחלקת נכסים ואיכות הסביבה.

חיים כהן – מבקש לראות במפה היכן ממוקם המלון.

אדיר שוורץ – בעד המיקום של המלון.

יוסי חביליו בעד המלצת האגף.

אדיר שוורץ גם אני.

יוחנן ויצמן – מקריא את חוות דעת שימור הצעתם היתה לבינוי גבוה שחוסם את הבניינים לשימור- אתם פתרתם את זה בהחלטה, לא יהיה בינוי בצד השמאלי. לגבי המבטים לאוגוסטה ויקטוריה – אינם רחבים מספיק, יש לקבוע כי תקרת הדירוג הגבוה לא יעלה על רצפת הרחבות הקיימות היום. נצפות – במקומות המרכזיים.

אדיר שוורץ
בית הכנסת, מגדל תצפית, מרפסות ואמפי

יוחנן ויצמן
לגבי האמפי ביקשנו להעמיק את הבחינה – מולו סומן שצ"פ יש להקפיד על מבט ממנו ולקבוע הנחיות לבניה מדורגת בתא שטח 701 – ביקשנו להחזיר לדיון בועדת שימור אלא יש לכם פתרון. לגבי בית הספרים הלאומי – אני חוזר בי, לגבי תיק תיעוד, אין צורך לשמר בניין זה.

אדיר שוורץ
מעונות סטודנטים יש בתכנית?
שבילי אופניים? להוסיף להחלטה.

אסף שגיא מבקש כתנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

אמי ארבל כתוב כבר בהחלטה, כחלק מחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה.

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

תכנית מספר 5 תיק 1411826

משתתפים: אליעזר, יוחנן, צביקה, אדיר, יוסי, חיים, יצחק ברים ואריאל,

אלדד רבינוביץ אינו משתתף

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה תכנית להפקדה בסמכות הועדה המחוזית בשדרות הרצל 133, בבית הכרם

יוחנן ויצמן למה לא לאשר 30 קומות?

אמי ארבל מראה באמצעות מצגת יש כאן בניין בחלק המערבי לגבי שאלתך מדוע לא 30 קומות גם במסגרת תכנית 16000 שקודמה

כל בית הכרם באזור המזרחי על שדרות הרצל תוכננה וסומנה כאזור לשימור ולכן הוחלט גם במסגרת מדיניות הרקל שניתן לאשר 10 קומות באזורים האחרים על ציר הרכבת הקלה, באזור מערב, הרבה תכניות שאושרו עבור התחדשות עירונית הבניין הקיים כיום בשדרות המייסדים, מדובר במגרש בעל 2.5 דונם שמציע הריסת המבנה הקיים והקמת 3 בניינים 2 בניינים של 11 קומות ובניין נוסף של 16 קומות מעל קומת מסד – סה"כ 17 קומות. אנחנו המלצנו על 2 בניינים של 10 קומות וביקשנו מהם להציג חלופה בהתאם הם הציעו חלופה של קומת הקרקע יהיה מסד מסחרי ו2 בניינים של 11-14 קומות אנחנו חושבים שזה יותר מידי, לא ניתן להגיע ל14 קומות אפשר לחשוב הכי הרבה על 12 קומות עם תמהיל יח"ד גבוה יותר.

יוסי חביליו
כמה יח"ד יש להם היום? וכמה הם מציעים?

אמי ארבל
30 יח"ד קיימות
104 מוצעות.

יוסי חביליו
3.5 זה מכפיל גבוה מאוד בבית הכרם.
מכפיל 2 מספיק לחלוטין, לא צריך יותר.

אמי ארבל
אני לא יכול להכריע שמאית

יוחנן ויצמן
הבעיה של 12 קומות
שמחר יבקשו יותר, זה יפרוץ את המדיניות.

יוסי חביליו
מקריא מתוך חוות דעת מינהל קהילתי שטוענים שבגלל החזית המסחרית בשדרות הרצל, לא יהיה לדיירים מעבר לרחוב

אמי ארבל
החזית המסחרית אינה סוגרת את היציאה לרחוב.

יוסי חביליו
עוד טענה של המינהל הקהילתי – מבנה הציבור נמצא בלב המגרש, והם רוצים להעביר אותו לרחוב המייסדים במקום המסחר המוצע, וכך לא תהיה בעיה של תנועה.

אמי ארבל
היות והם עשו סקיצה חדשה
והחזית האחורית אינה נגישה
מאוד סביר להניח שיהיה ממילא, למרות שזה בכניסה לחניה, אבל בהיתרי בניה יחליטו על המיקום באופן סופי.

יוסי חביליו
אם כך בעד המלצת האגף.

רותם פסו
תנאי להפקדה השלמת חלק נתונים הנדרשים לדו"ח החברתי והגשת עידכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

אמי ארבל תיקנתי את הסעיף - הפרשות המבונות לא יופקעו אלא יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות החלוקה ורישום.

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

משתתפים: אליעזר, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, חיים, יצחק, ואריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה
מראה על גבי המפה

בניין קיים בכניסה לשכונת מלחה, הדישון 21

המון שנים ניסה לקדם תכנית ללא הצלחה

על פי התכנית המאושרת, היה יכול להיות מסחר בקומת הקרקע ומגורים מעל
יש שם אולפנה של בנות הרבה מאוד שנים ושימושים חורגים והליכים משפטיים.

התכנית הזאת מציעה להוסיף קומות לבניין ולהציע בניין של 10 קומות.

זה בניין של עירוב שימושים

התכנית מציעה למעשה דירות להשכרה ל20 שנה.

חיים כהן

הבניין מיועד להריסה?

אמי ארבל

לא

חיים כהן

מה לגבי פתרון לחניה?

אמי ארבל

יש לו חניון תת קרקעי

אליעזר ראוכברגר – למה לא מציע חצי בניה למגורים וחצי להשכרה?

מה היזם הציע?

אמי ארבל התכנית מציעה בקומת הקרקע מסחר ומבני ציבור ו40 קומות מעל משרדים ומגורים מעל.

יוסי חביליו כמה מקומות חניה הוא מציע?

אמי ארבל אפשר לראות בתכנית.

אליעזר ראוכברגר למה בעצם אתם רוצים לתת הכל להשכרה?

אמי ארבל

כל שכונת מלחה הוגדרה לאזור ללא ציפוף, אין תוספת יח"ד

ולכן כאן ההצדקה היחידה לחרוג היא עבור דירות להשכרה בבניין שכבר היום שונה מכל סביבתו בשכונה

אליעזר ראוכברגר על כמה יח"ד מדובר?

אמי ארבל 60 יח"ד.

אליעזר ראוכברגר – אני לא חושב שזה הוגן להחליט שזה 100% יהיה להשכרה.

אמי ארבל במקרה הזה לא.

אליעזר ראוכברגר 50% זה גם מכובד

יצחק ברים – כדי לאפשר לו התכנות לתכנית. אם לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש.

אליעזר ראוכברגר מציע הצעת פשרה שיחליט היזם-הכל להשכרה ל20 שנה או 50% השכרה לצמיתות והשאר למגורים.
אדיר שוורץ בעד הצעת היו"ר.

אליעזר ראוכברגר- לגבי האולפנה צריך לשמור על השימוש הקיים כיום.

יצחק ברים - אם הם משכירים אין מה לעשות עם זה.

חיים כהן אפשר להציע להם ולומר שהועדה רואה חשיבות בהישארות באולפנה במקום.

יוסי חביליו אני חושב שאישור התכנית, יפתח פתח לעוד בקשות כאלו בעתיד. ולכן אני מציע לאפשר רק 6 קומות, שזה עדיין נחשב בניה נמוכה והוגנת לאזור הזה.

אמי ארבל אין עוד בניין כזה במלחה, שהוא בבעלות אחת בגודל כזה, במגרש כזה.

אדיר שוורץ אני לא חושש מהבניה הזאת, היא יחסית נמוכה לשכונה ונמצאת בפינה.

מי בעד המלצת האגף?

6 בעד - חיים, אדיר, צביקה, אליעזר, אלדד, ברים

1 נגד יוסי

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

תכנית מספר 7 תיק 1293554

התכנית יורדת מסדר היום לאור העובדה שהמתנגד טוען שלא קיבל זימון

תכנית מספר 8 תיק 1493907

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשכונת רוממה

תכנית לבית ספר

התכנית ביקשה לבטל את 5% דירות להשכרה, יש לציין כי הקצאת יח"ד להשכרה בתכנית המאושרת לא נבעה

מהחלטת הוועדה או ממדיניותה אלא נכללה במסמכי התכנית ביוזמת מגיש התכנית.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י נתן קרמר, עיקר התנגדותו לתכנית, שהוא נפגע אישית מהתכנית הוא גר בסמיכות, פגיעה ברווחה וביכולת ילדיו למצוא דיוור להשכרה. לא התקבלה החלטה תקנית של הועדה המקומית. לא התקיים דיון חוזר כנדרש לפי החוק. מסמכים חיוניים כגון חוות דעת שמאית, לא פורסמו לעיון הציבור. פגיעה בשלטון החוק. יש

עבירות בניה וכן קידום התכנית מהווה פרס. השלכות התכנית, מחסור חמור בדירות להשכרה בשכונה. עליית מחירי השכירות ופגיעה באיכות החיים וביכולת לשמור על רצף מגורים משפחתי.

אנחנו חשבנו שהתכנית הקודמת שקודמה ואושרה לא היתה להשכרה בהחלטות של הועדה, אלא רק היזם הציע את זה התכנית לא קבעה את זה. התכנית מאוד חשובה כי היא מציעה בית ספר שמאוד חסר באזור, ולכן לפי החלטה של

הועדה המחוזית כי השימושים בתכנית עבור הקמת בית ספר, הם שימושים חשובים ולכן ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

יוסי חביליו טענה משפטית ואחכ טענה לגופו של עניין, ברמת המשפטית הפקדת התכנית אינה חוקית, התכנית

הופקדה שלושה ימים אחרי הגשנו בקשה לדיון לפי סעיף 11ד

אני יכול להראות את ההתכתבות שלי עם שירה תלמי, בה היא כותבת לי אישור קבלה

הם טוענים שהם לא קיבלו, אבל לי יש ראיה ואני שומר אותה.

אליעזר ראובברגר זה לא סמכותנו לקבוע.

אילנית מיכאלי אם לא יהיה דיון לא תהיה החלטה, לפחות בדיון תוכל להביע ולהציג את דברך.

לא הדיון בוועדה המקומית אינו חוקי. אבל לכתוב במסגרת ההחלטה את הסתייגותך לאופן שבו הועדה מחוזית קיבלה את ההחלטה.

יוסי חביליו - לא חשבתי שהתכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות, מכיוון שברגע שהגשתי 11ד וזה התקבל על ידם.

חשבתי שהליך התכנית להפקדה נעצר.

לגופו של עניין - אתם חברי הועדה מעלים כל הזמן את נושא הדירות להשכרה, כמעט בכל תכנית פוטנציאלית ואת הצורך העז בכך לצמיתות או שלא לצמיתות, וכאן לבוא לתת ליזם ולבטל במחי יד את כל נושא ההשכרה, אני מוחה על זה.

אליעזר ראובברגר - כאן הוא בונה את בית הספר ויש צורך גדול בבניית בית הספר באזור.

מי בעד המלצת מהנדס העיר

4 בעד - חיים, אלדד, ישראל אליעזר

1 נמנע אדיר

1 מתנגד יוסי

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1284660

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה התכנית ממוקמת בעולי הגרדום 113, בארמון הנציב התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים, והקמת 3 מגדלי מגורים בני 25 ו 361 קומות הכוללות מסד עבור תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצורכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כמו כן התכנית כוללת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הסדרת זכויות והוראות בינוי למבנה בית ספר קיים.

אדיר שוורץ – להוסיף סעיף שהכנסנו בועדה הקודמת, מעקב ובקרה.

אמי ארבל הוגשו 2 התנגדויות אחת התנגדות עצמית של היוזם גולדן סיטי ושל קבוצת בן דוד והתנגדות של המינהל הקהילתי, מקריא את עיקרי ההתנגדויות – עיקר ההתנגדות נושא המכפיל הגובה, ואנחנו מקבלים את זה ונדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הועדה המחוזית וצמצום המכפיל במידת הצורך.

לגבי נושא הקומות והגובה – המלצתנו להוריד את הבינוי. לגבי העצים – במסגרת התכנית מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ ככל הניתן. שאר הדברים ענינו במסגרת ההמלצה, אפשר לראות חלק קיבלנו וחלק דחינו ופירטנו מדוע דחינו על פי ובהתאם למדיניות והמלצנו לתת תוקף לתכנית.

יוחנן ויצמן – מדובר על מכפיל גבוה. יש שמאים שאינם נותנים חוות דעת אמינה.

אליעזר ראובנגר – חברי הועדה אינם שמאים. אנחנו לא יכולים לקבוע במקומם.

יוסי חביליו – הועדה המקומית צריכה למנות שמאי אובייקטיבי לתוכניות כאלו. אי אפשר שיש ימנה שמאי בעצמו. חייב שמאי ניטרלי.

אדיר שוורץ ניתן לחזק את סעיף מספר 1, שמבקש בחינה מחודשת של נושא המכפיל.

חיים כהן

אני בעד לדחות את התכנית, ולא לתת לה תוקף אין לנו אפשרות לבדוק למה הבינוי מאושר בגובה כזה. אין לי הצעה נגדית. אבל אני מרגיש לא טוב לאשר תכנית כזאת בבינוי כזה מסיבי.

יוסי חביליו – המכפיל פה הוא עצום

גובה הבניינים מעל ומעבר.

התשתיות של כלל השכונה לא יספיקו לטובת התושבים

תהיה בניה של סלמס

ואנחנו נהרוס את העיר ולכן אם רוצים לדחות את התכנית ולהביא חוות דעת של שמאי ניטרלי אני בעד.

יוחנן ויצמן – צריך לבחון את התקן השמאי ברצינות.

אליעזר ראובנגר – כל התכניות בא. הנציב סביב המכפיל הזה ולכן אני חושב שהמכפיל הזה הוא לא חריג בן 5-6 יכול להיות שלאורך הציר הזה היתה טעות וכולן בהחרגת התקן השמאי, ויכול להיות שזה לא הגיוני.

אבל אני דווקא מתחבר לנושא של התשתיות, עשינו תכנית גדולה עם הפרויקטור שאחת לכמה זמן נבחנת בועדה המחוזית. המטרה של תכנית כזאת, היא בחינה של הכל, תנועה, שצפים, מבני ציבור – שבעצם קובעת שלביות לפי

התכניות. אבל כאן לא יהיו מספיק בתי ספר, גני ילדים, שצפים. ולכן מציע לדחות את התכנית – שיעשו תכנית פרוגרמה מסודרת, לפי מספר יח"ד כמה תשתיות מצריך וכו כך זה יהיה מעוגן בכל התכניות.

אדיר שוורץ – מהנדס העיר אמר שעבודת הפרויקטור תבוצע בארמון הנציב כמו שהיא מבוצעת בקרית יובל.

חיים כהן – אני מצטרף לנימוק הזה ומבחינתי שיהיה הנימוק המרכזי.

יצחק ברים – הפקדנו את התכנית כי חשבנו שבמגרש השני המבני ציבור יספיקו ובגלל שזה לא פתר את הצורך מבקשים לדחות.

חברי הועדה מבקשים לדחות את ההכרעה, הועדה סבורה כי לאור כל התכניות שמוקדמות בשכונת ארמון הנציב כי לא ניתן לתת תוקף לתכנית ללא בחינה כללית של צרכי השכונה.

הועדה מבקשת בהמשך להחלטות בועדה הקודמת, כי יש לעצור את קידום התכניות הנוספות לרבות תכנית זו, ולעשות תהליך מקצועי של בחינת כוללת של השכונה בהיבטים של תנועה, פרוגרמה ומרחב ציבורי שיתמכו בהתחדשות העירונית ובנוסף לבחון את התקן השמאי.

תכנית מספר 10 תיק 1468776

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 1335611

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 12 תיק 1495951

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

יוחנן ויצמן – למה לא ניתן לאשר את הבניה על קו 0

אליעזר ראובברגר – זה כבר קיים, ואם זה בקונטור.

אמי ארבל – בניה חדשה לא מאפשרים.

יוסי חביליו – בעד המלצת האגף ולכן אני מתנגד

יוחנן ויצמן – ככל שיש תיק תיעוד, הוא יועבר להיתר, לא יהיה צורך לעשות חדש.

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

תכנית מספר 13 תיק 448ב

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אדיר, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

יוסי חביליו למה צריך בית כנסת בגודל כזה?

640 מ"ר

אליעזר ראוכברגר – זה יחד עם מקווה

יוסי חביליו מינהל קהילתי מבקשים שיהיה תיאום ביניהם.

מי בעד-

6 בעד - אריאל, ברים, אלדד, ישראל, יוחנן ואליעזר
2 נגד - יוסי, אדיר

אמי ארבל - יש לציין שימוש לבית כנסת בתכנית בקומת הקרקע ובקומה 1- .

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 14 תיק 1521558

אליעזר ראוכברגר יצא מהדיון, ישראל קלרמן משמש כיו"ר הועדה

משתתפים: יוחנן, ישראל, אדיר, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה
חלקה קטנה, לא ניתן לאשר בינוי כזה שם.

אלדד רבינוביץ – מה זה משנה קו 0 מ4 קומות ל-6 קומות, אני לא מבין מה זה מפריע.

יוחנן ויצמן זה עדיין נקרא על ציר רק"ל.

אמי ארבל – אתה מחמיר את המצב יותר.

יוחנן ויצמן וישראל קלרמן במידה ויוגשו התנגדויות נשקול האם לאשר את הבקשה?

אמי ארבל זה לא צריך להיות שיקול שלכם, אם יגיעו מתנגדים או לא
אתם חברי ועדת תכנון ובניה תקבלו החלטה לפי המדיניות ולא לפי אם יגישו התנגדויות או לא.

ישראל קלרמן- לבטל סעיפים 1-3

אדיר שוורץ נמנע
יוסי חביליו נגד

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 15 תיק 1525195

משתתפים: יוחנן, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 16 תיק 1451699

משתתפים: יוחנן, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, ברים, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

יוסי חביליו נמנע

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1469139

התכנית יורדת מסדר היום מכיוון שהיא נדונה כבר בועדה המחוזית

תכנית מספר 18 תיק 1452382

משתתפים: יוחנן, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, בריס, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

עמנואל זלטס – חניה- יהיה פתרון חניה, לא לכתוב כעת מיקום, בשלב ההיתר יקבע.

ישראל קלרמן – בעצם לא לכתוב את המילה מכפיל.
תנאי לתוספת בניה, יהיה חניה בתאום מחלקת חניה.

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

תכנית מספר 19 תיק 1380062

משתתפים: יוחנן, ישראל, צביקה, אדיר, אלדד, יוסי, בריס, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת חוות דעת מהנדס העיר לחברי הועדה

ישראל קלרמן – יש כאן הרבה סעיפים נדרשים לדוגמא סעיף 2 – שאלה לגבי מדד אור ואוויר לפי התקנות.

אמי ארבל כן לא ניתן לאשר תוספת במפלס זה למטה, ללא אור ואוויר ובניגוד לתקנות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם