

פרוטוקול עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2026/5	
05/03/2026 – טז באדר תשפ"ו - בשעה 12:00 באמצעות זום	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	
צביקה	אסולין	חבר מועצה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
איציק	בריס	חבר הנהלה	

צוות מקצועי

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

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הוועדה

תכנית מספר 1 תיק 1348846
דחינו את הדיון בתכנית בשל המצב, הצדדים קיבלו הודעת ביטול זימון

תכנית מספר 2 תיק 1324342
דחינו את הדיון בתכנית בשל המצב, הצדדים קיבלו הודעת ביטול זימון

תכנית מספר 3 תיק 1095850
משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית הוועדה קבעה בדיון הקודם שיש לאפשר את הסדרת עברת הבנייה שמשמט בפועל למוסד ולא למגורים וזא בעייתי מבחינת סמכות הוועדה המקומית עמנואל זלטס לא משנה את הייעוד שליד? יוחנן ויצמן מה התבע שבתוקף? אמי ארבל רק עבור מגורים, לא ניתן לעשות מוסד אריאל גולן לא חייב לכתוב את הנימוק, זה מה שקבעה הועדה. עמנואל זלטס גם הדירות הן בבעלות העמותה, ולכן השטח המשמש להרחבת יח"ד הצמוד ליד נמצא תחת העמותה ולכן לא צריך להיות מסומן להריסה. אז אתם מבקשים לקבוע שהשימוש יהיה עבור הרחבת דירות ולא עבור מוסד ? אמי ארבל – כתבתי שהתוספות בקו אפס תשמש להרחבת יח"ד הקיימות והצמודות לשטח זה. חברי הועדה מחליטים להמשיך את הפרסום על פי 106 בהתאם להחלטה זו

תכנית מספר 4 תיק 1326552
משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 5 תיק 1480383
משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 6 תיק 1461524
משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית יהודה פרוידנגר היתה תכנית בינוי גדולה שם? זה לא מתנגש בתבע? אמי ארבל לא. מראה על המפה. יוסי חביליו מבקש להראות בתצ"א, התכנית באה להכשיר את הטיילת כפי שהיום נמצאת.

אליעזר ראוכברגר התכנית הזאת מדברת על החלפת השטחים, הטיילת תהפוך לירוק, אבל לא מכשירה מבחינת סטטוטורית מה שקיים בפנים.

יוסי חביליו – הטיילת מצריכה היתר

אליעזר ראוכברגר – לא קשור לתבע.

יוסי חביליו – למה להגדיל את השטח החום, להשאיר את השצפ – למה צריך להגדיל להם ולתת שם עוד מוסדות, קרבה לוילות. מבקש לראות את השטחים שהופכים לחום מירוק.

אמי ארבל – לבטל את השטח זה לא בסמכות ועדה מקומית אבל החלפת השטחים כן בסמכות מקומית.

אריאל גולן – במגרש 5 שהופך לחום – מה השימושים שקובעים שם?

אליעזר ראוכברגר – הכל.

חינוך, דת, חברה, קהילה, ספורט.

יוסי חביליו השימושים שקיימים בירוק שיהיו גם בחום

אליעזר ראוכברגר בית ספר נשאר. מגרשי הספורט יוכלו לשמש את הקהילה, אחרי צהרים.

יוסי חביליו- אני נמנע מהחלטה. אני בעד הכשרת הטיילת, אבל אני לא שלם עם המגרש החום, אני גם לא יודע מה הדעה של המינהל הקהילתי לתכנית.

אדיר שוורץ – אני בעד מה שהציע חביליו לייצר גמישויות על המגרש החום.

אליעזר ראוכברגר אני בעד שבית ספר ישאר בחום, כפי שהיה. במגרש הירוק יש את כל השימושים. מי שקנה שם, בצמוד לחום, ידע שיש שטח חום שמיועד בבוא העת לבית ספר, אבל נשנה ונוסיף שימושים, נוכל לקבל התנגדויות של תושבים ולהם לא תוכל להגיד שהתכנית אינה משנה דבר. לכן עדיף להשאיר את בית הספר.

חיים כהן – אני בעד התכנית כפי שהיא.

אליעזר ראוכברגר

מי בעד?

6 - אליעזר, ויצמן, צביקה, ישראל, צחי, שוורץ

מי נגד 0

נמנע 1- חביליו

מי בעד הוספת שימושים למגרש החום על פי הצעת חביליו?

3 – בעד- שוורץ, יוסי, פרוידנגר

4 - צביקה, צחי, אליעזר, יוחנן, ישראל

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 7 תיק 1452143

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית בדיון הוקדם הוועדה אישרה תוספת לבניין הנמוך בלבד ולא אישר התוספת על הבניין הגבוה היזם הגיש תכנית מתוקנת שמציגה הנמכה מסויימת בבניין הגבוה

יהודה פרוידנגר למה לא מאשרים את התכנית כפי שביקשו?

אמי ארבל חשבנו שזה מוגזם, בכל זאת מדובר בנחלאות, הבניינים כבר היום חורגים משמעותית מכל הבניינים שאופיינים לנחלאות ולכן ההמלצה שלנו היא עדיין לדחות.

יהודה פרוידנגר מבקש לראות את ההצעה שלו אחרי הדין בועדה.

אמי ארבל מראה על המפה

אליעזר ראוכברגר אני תמיד בעד פשרות

אמי ארבל הוספתי סעיפים על פי בקשת מחלקת נכסים

ישראל קלרמן מה בנוגע למרפסות ?

אמי ארבל – לא רלוונטי לבקשה כעת. מדברים רק על הגבהים.

יוסי חביליו – מה דעתך המקצועית באופן כללי ?

אמי ארבל – ההמלצה מהתחלה הייתה לדחות את התכנית

יוסי חביליו – אם כן אני בעד המלצת האגף לדחיה.

אסף שגיא – חשוב שיהיה סקר היסטורי

אמי ארבל – הבניין כבר קיים, אין משמעות לסקר היסטורי.

יהודה פרוידנגר – לא חושב שהגובה צריך לעבור את הבתים שליד.

אליעזר ראוכברגר – מי בעד ההצעה המתוקנת?

5- בעד - יוחנן, אליעזר, צחי, חיים, אדיר.

נגד – חביליו

נמנע- יהודה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה בהתאם

תכנית מספר 8 תיק 1484559

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, בריס, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

יוסי חביליו – מי מקדם את זה יחד עם התושבים?

אמי ארבל – התושבים בעצמם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 9 תיק 1516681

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, בריס, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית על גבי המצגת

היוזמה לתכנית התחילה כדי לתקן טעות בתכנית הוקדמת שלקחה חלק מהאיצטדיון ספורט מדרום שמשרת את האיצטדיון באירועים גדולים

מעבר לכך המגרש נבחן בהתייחס לכמות יחידות הדיור המאושרות בו והוחלט כי יש מקום להגדיל את היק יחידות הדיור ולנצל את המגרש טוב יותר לתוספת של דירות מיוחדות ולא דירות רגילות.

יוסי חביליו – מי אישר לקחת חלק מהאיצטדיון עבור היזם?

אמי ארבל היתה פה טעות, ומנסים כעת לתקן אותה.

יוסי חבליו אני בעד דיור להשכרה, אבל אני בעד מוסדות לאומים.
מה השטח שנלקח מהאצטדיון?

אמי ארבל – 300 מטר.

יוסי חבליו – הפיצוי שאנחנו נותנים ליזם עבור השטח הזה מוגזם, וכמחזיק תיק הספורט

חיים כהן – מה אתה רוצה שיהיה במגרש הזה?

יוסי חבליו – לא מגורים רק ספורט.

אליעזר ראוכברגר יש כאן תכנית מאושרת במצב היום מה אתה רוצה?

יוסי חבליו – אני בעד לקחת את השטח חזרה לאצטדיון, ולכן לדעתי הוא צריך לקבל את הזכויות על פיו זכה במכרז.
לכן צריך לקבל פיצוי קטן.

אליעזר ראוכברגר- כמה מוספים?

אמי ארבל- 280 יח"ד

חיים כהן- אני בעד חבליו.

יהודה פרודינגר- לפי שמאי, מה רמת הפיצוי שמגיעה לו.

אמי ארבל- יש כאן דירות להשכרה כבר קיימות. המגרש לא ממוקם באזור רגיש.

יוסי חבליו- התכנית מול מוזיאון המדע, והספריה הלאומית – בבניה נמוכה- זה כן אזור רגיש.

אליעזר ראוכברגר- מה הפיצוי שאתה חושב שמגיע לו?

חיים כהן- אנחנו לא מסכימים למה שהם מציעים, לכן שהתכנית תרד מסדר היום, שיבואו עם הצעה חדשה.

אדיר שוורץ – גם היום המצב לא משהו, אני גם חושב שזה לא אזור רגיש, לתת עוד דיור להשכרה.
אנחנו קרובים לכניסה לעיר, עלינו לקומות גבוהות, כבר היום לא רחוק.
יש לנו הזדמנות לתת דיור בר השגה, לתת עבור הסטודנטים.

יוסי חבליו – בעד הצעת חיים, להוריד את התכנית מסדר היום, לקבל תכנית בינוי שנוכל לראות כיצד המופע
הזה צפוי להתקיים.

אדיר שוורץ – זה סביבה שכולה משרדים, אם לא כאן אז איפה.

אליעזר ראוכברגר- מי בעד? בהתאם להמלצה

1 – בעד- שוורץ

מי בעד להוריד מסדר היום לצורך בחינה שמאית על מנת לראות מה הפיצוי שמגיע לו, עקב החזרת השטח לאצטדיון?

5 – בעד- אליעזר, יוחנן, חיים, יהודה, אליעזר

חברי הועדה החליטו שהתכנית יורדת מסדר היום לצורך בחינה שמאית של תוספת יח"ד הדיור כפיצוי על השטח
שמוחר לאצטדיון.

הועדה סבורה שאין הצדקה להוסיף מספר גדול של יח"ד כפי שמוצע בתכנית.

תכנית מספר 10 תיק 521ב

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרודינגר, קלרמן, חבליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 524ב

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 12 תיק 1166586

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אריאל גולן לא ראיתי מה השימושים כאן? לא ראיתי שימושי דת
אין תנאים לגבי ההריסה שלו?
יש בית כנסת קיים שם.

אליעזר ראובברגר- זה בתוך הקו הכחול?

אריאל גולן – כן

עמנואל זלטס – שלביות ביצוע.

אליעזר ראובברגר - בתאום מבני דת.

אמי ארבל – הוספתי סעיף מתאים .

יוסי חביליו- אני נמנע, לאור ההתנגדויות, אני לא רגוע לאשר את התכנית.

אמי ארבל – תיקנתי את הסעיף- כי לאור העובדה שקיים בשטח בית כנסת, יש להוסיף שימוש עבור דת ותנאי להריסה של הבית כנסת, יהיה מציאת פתרון חלופי בתיאום מבני דת.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 13 תיק 1284660

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

במקום שנגיש תוכנית נפרדת , במסגרת הדיון להפקדה ביקשנו להגדיל את הקו הכחול ולצרף שטחים נוספים.

יוסי חביליו – המצפה נפגע, המכפיל גבוה. גבהים מטורפים.

חיים כהן - 35 קומות ומכפיל גבוה, אני מתנגד.

אליעזר ראובברגר – אם מדובר בבתיים ישנים, חייב פינוי בינוי, אין ברירה.
כמות יח"ד גדולה. לגבי המכפיל – כתבנו שאם בבדיקה שמאית יוחלט שהמכפיל אינו מוצדק, הקומות ירדו משמעותית, וכמובן שהמגדל יצומצם.

חיים כהן –אפשר לעשות 2 מגדלים 20 קומות.

צביקה אסולין – אולי אפשר לחלק את שני המגדלים לשלושה מגדלים.

חיים כהן - להשאיר את כמות הדירות ולרווח ככל שניתן, זה אני מוכן שיתקיים.

אמי ארבל אין מקום לעשות פה עוד בניינים. זה שטח ציבורי פתוח, זה חצרות של גני ילדים. וגם צריך לשמור על מרחק בין בניינים.

יהודה פרוידנגר - אמרנו שלא נאשר תכניות בא. הנציב - עד שיביאו תכנית מסודרת של הפרויקטים.

אליעזר ראוכברגר - היה בדיון הצגנו שיש תכנית ויש פרויקטור שעובד ויש שמה שפע גדול של מגרשים חומים ואין המקרה דומה למקרה של קריית יובל אין מצוקה.

יוסי חביליו - המכפיל פה קרוב ל.6. 470 יח"ד.

באזור הזה הוא מכפיל 4 והוא סביר.

להוריד את המגדלים - מ35 - 20 יח"ד.

חיים כהן - אני חושב שזה הוגן.

אמי ארבל - רוב התכניות בא. הנציב היו מכפיל בסביבות 5.

מה זה משנה 25 קומות או 35 קומות?

יוסי חביליו - משנה מאוד מבחינת נוף, העמסת תשתיות וכדומה.

אליעזר ראוכברגר - סביר להניח שאחרי הבדיקה של השמאי, זה ירד למכפיל 5. אם השמאות תחליט שיורדים 10 קומות, שירד מהמגדלים, ונהפוך אותם ל25 קומות.

ישראל קלרמן - אפשר להוריד ל30 קומות גם עכשיו ללא קשר לשמאות.

יוסי חביליו - אני מתנגד, לא סומך על השמאות של הועדה המחוזית, מבקש לדחות את התכנית.

יוחנן ויצמן - גם אני מתנגד.

יהודה פרוידנגר - מתנגד.

חיים כהן - בגלל שמדובר בפינוי בינוי - שלא יהיה מבנה רעוע, אני בעד התכנית אם לא הייתי מתנגד.

אליעזר מי בעד?

6 - בעד - צביקה, קלרמן, ברים, אליעזר, שוורץ, חיים

3 - נגד - פרוידנגר, יוחנן, חביליו

עמנואל זלטס - מרפסות - ככל שניתן מרפסות סוכה.

אליעזר ראוכברגר לוודא זכויות הבניה ויח"ד יצומצמו מהמגדלים הגבוהים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1350255

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת עיקרי התנגדויות חוות הדעת לתכנית הוספתי גם סעיפי מחלקת נכסים על פי בקשתם.

אדיר שוורץ - האם בית הכנסת יהיה פעיל בשבת? כל השטחים הציבוריים דוג' מגרשים בתוך בתי ספר, יש להם גישה חופשית לגמרי. שלא יהיה תלות באבטחה של הקניון.

אמי ארבל אין סיבה שלא. בית כנסת יושב על הגג של הקניון, אמנם הקניון סגור בשבת, אבל אין מניעה להיכנס לבית הכנסת.

אליעזר ראוכברגר מה לגבי האבטחה של הקניון שאדיר דיבר על כך

אמי ארבל מדובר בנגישות חיצונית. לא תהיה בעיה.

חיים כהן – תכנית טובה, בגלל ההפרשות מבונות, ועל כך זה מבורך.

יוחנן ויצמן – אני נגד.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 15 תיק 966697

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית
הוספתי גם סעיפי מחלקת נכסים על פי בקשתם.

יוחנן ויצמן – לגבי השלביות הם לא צודקים?

אמי ארבל – צריך שתהיה תכנית דרכים בלעדית, לא ניתן לקיים את התכנית.
לא הגיוני לעשות בניינים, בלי כבישים להגיע אליה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 16 תיק 1370881

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 17 תיק 1492099

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, שוורץ, חביליו, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אליעזר – למי שייך אולם הספורט

אמי ארבל – למינהל הקהילתי
התכנית מציעה להרוס את האולם, להוריד אותו לתת הקרקע
חלקה 48-49

עושים אולם ספורט תת קרקעי, ותוספת קומות עבור המינהל הקהילתי

חיים כהן – מה השימושים שם? מה הצרכים של המקום?
לא אוכל לאשר תכנית ללא ידיעה מהם השימושים

אליעזר ראוכברגר – למה להוריד את אולם הספורט לתת קרקע, ללא אויר

אמי ארבל – מראה את השימושים – ספורט, פנאי, חברה, תרבות ודת.
אולם ספורט בתת קרקע, אפשרי שיהיה לא חייב חלונות.

אליעזר ראוכברגר – למה לא ניתן לבנות מעל, ולא להרוס את אולם הספורט.

יוחנן ויצמן – אין שם בעיה של גובה.

אמי ארבל – יש בעיה של גובה. מראה על המפה.
אני חושב שלהוריד את האולם הספורט, זה ניצול מיטבי של הקרקע.

אליעזר ראוכברגר – אני לא אוהב את זה, מחר יביאו יבקשו להוריד את הארנה בתת קרקע ומעל לבנות אדיר שוורץ - אני מכיר מקרוב את הבניין, אני חושב שזה מתחם שראוי להריסה ושיפוץ, מדובר במתחם דחוס, שכמעט אינו שימושי לכלום במצב הזה. יש ברחוב יהודה בסמיכות אליו, אולם ספורט.

אליעזר ראוכברגר- אם יש ברחוב יהודה אולם ספורט, אז אולי לא צריך את האולם בכלל.

חיים כהן – שיגישו תכנית חלופית

אמי ארבל – אני משחק כדורסל כל חיי, כל המגרשי כדורסל הם בלי חלונות וחלקם נמצאים בתת קרקע אני לא חושב שיש עם זה בעיה.

חיים כהן – אולי נצא לסיור במקום?

אליעזר ראוכברגר אין צורך. שיגישו תכנית חלופית שאינה מציגה הורדה של אולם הספורט לתת קרקע.

מי בעד?

2 חביליו ואדיר

חברי הועדה מחליטים לדחות את התכנית, ולהציע תכנית חלופית ללא הורדה של אולם הספורט לתת קרקע.

תכנית מספר 18 תיק 1095488

התכנית יורדת מסדר היום לצורך תיאום התכנית עם המחלקה

תכנית מספר 19 תיק 1523240

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, בריס, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

יוחנן ויצמן – אנחנו אישרנו את התכנית, 6 קומות – ובמקומות אחרים 8-9 – תחכמוני קיבל תמא 38 ורוצה עוד – אין מדיניות חדשה

ישראל קלרמן – מדובר בקומה אחת, אישרנו ליד 2 תבעות.

חיים כהן – אם זו דירה אחת שרוצה הרחבה עבורו, אז זה בסדר, אין צורך בחנייה, לא מעמיס שום דבר כי זה אותם בעלים.

אמי ארבל – יש מדיניות במער צפון, יש מקומות שכס אנחנו המלצנו לשנות כמו בשמואל הנביא שהגדלנו ל10 קומות. כאן אין הצדקה.

אריאל גולן – תחכמוני פינת כתב נחום יש שם 10 קומות

אמי ארבל – נתן הפרשה לצורכי ציבור מה הבניין הזה תורם?

יהודה פרוידנגר – אני בעד אמי

אליעזר ראוכברגר – גם אני

מי בעד המלצת הדרג המקצועי?

5- בעד – אליעזר, חביליו, חיים, יהודה, אדיר

מי בעד לאשר את התכנית?

4- בעד – יוחנן וישראל, צביקה, בריס

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס בעיר

תכנית מספר 20 תיק 1338904

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1374396

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אדיר שוורץ – למה התכנית כל כך צנועה? 5 קומות ו12 יח"ד
הינו בונים יותר.

אמי ארבל – מראה על המפה
תואם לשכונה.

אמי ארבל הוספתי סעיפים על פי בקשת מחלקת איכות הסביבה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1389279

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1229194

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1510478

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אליעזר ראובברגר – כמה דירות יש לו עכשיו? וכמה הוא רוצה להוסיף?

אמי ארבל – 8 קומות בחתך האחורי.
מראה על המפה, אנחנו לא רוצים לפרוץ את המדיניות.

ישראל קלרמן אי אפשר לשמור על 3 מטר, גם היום הם גולשים לחלקה הקרובה, זה לא חלקת מגורים.

צחי ברים – שיבנו כמו אלה שבנו ממול עם הדופלקס

אמי ארבל אתה מעוניין שיקבלו את אותם אחוזי בניה כמו שלהם?

ישראל קלרמן – לא אליעזר ראוכברגר – שיתנו את אותם מטרים. אמי ארבל – שיתנו את אותם אחוזים. אליעזר ראוכברגר לאור ההפרשה שהוא נותן לציבור בסך 70 ס"מ ניתן לו להרחבה לקומה השישית ישראל קלרמן אל תקצצו מהשטח, הוא מבקש לתת בחלקים מסוימים מרפסות סוכה אמי ארבל הוספתי גם סעיפים על פי מחלקת נכסים על פי דרישתם. חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון
--

תכנית מספר 25 תיק 1465905
משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 26 תיק 1490655
משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית אסף שגיא-בשל הפולגון מבקש להוסיף להחלטה סקר היסטורי עבור תחנת הדלק אמי בודק במפה אין פולגון אסף שגיא בדקתי על ידי אתר חיצוני, מראה לחברי הועדה, לפיו כן יש פולגון, אני משאיר זאת לשיקול הועדה. השוואתי בין שני האתרים. אמי ארבל זה פולגון קטן. חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 27 תיק 1504638
התכנית יורדת על פי בקשת היזם

תכנית מספר 28 תיק 1521111
משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1451186
משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית יוסי חביליו – המכפיל הוא גבוה מאוד.

יהודה פרוידנגר – מציע אם המכפיל 4.8 וזה נראה לנו גבוה.

אליעזר- יש כאן סוגיה משפטית – עו"ד של תכנית- אין רוב לבניין למטה, אינו רלוונטי מה שאני מציע לדחות את ההכרעה, שתהיה תשובה של היועצת המשפטית של הועדה המחוזית

אילנית מיכאלי – מסכימה. התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

אמי ארבל – אני חושש שלא נוכל לתת את המלצנו המקצועית, ויהיה דיון במחוזית

אליעזר ראובברגר- אני חושב שנוכל לומר להם שדחינו את ההכרעה, אבל לא דנו בתכנית תכנונית ולכן התכנית תחזור לדיון. כרגע הסוגיה המשפטית רלוונטית יותר מהצד התכנוני.

חברי הועדה מחליטים לאמץ את הצעת היור לדחיית ההכרעה

תכנית מספר 30 תיק 1487164

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אליעזר ראובברגר אפשר להציע 3 דירות בממוצע של 100 מטר, לדיור השכרה של 10 שנים.

אמי ארבל – צריך לתת מענה לחניה

אליעזר ראובברגר – מה הקירבה לרק"ל?

אמי ארבל – זה לא משנה, בסמכות מקומית, לא ניתן לתת פטור.

יוסי חביליו – נגד אישור התכנית.

יהודה פרוידנגר מה לגבי החניה?

אמי ארבל – יש לו חניון תת קרקעי, שימצא פתרון לזה.

אליעזר ראובברגר- יש לבדוק עם יש לו טופס איכלוס.

אילנית מיכאלי – אין לנו בסמכות מקומית, וזה לא מבנה לשימור או תמא שאפשר לפטור.

עמנואל זלטס – אפשר לקבוע כופר

אילנית מיכאלי – אני לא חושבת שאפשר, אני יכולה לבדוק ולומר לך.

אליעזר ראובברגר- או שנשלח אותם לוועדה המחוזית, לקבלת פטור.

אמי ארבל – מה זאת אומרת להעביר את התכנית לסמכות מחוזית?

אליעזר ראובברגר – לא. בשלב היתר יבדק דרך אגב הבניין לא קיבל טופס איכלוס.

אמי ארבל – אם יבדק בהיתר ויוחלט שאין אפשרות לאשר

אליעזר ראובברגר – בתנאי שיתנו כל פתרון חלופי אחר, אולי במגרש סמוך או במחסן או בחניון שיש להם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בניגוד להמלצת האגף מכיוון שהם נותנים דיור להשכרה ל10 שנים

תכנית מספר 31 תיק 1341379

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, בריס, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אליעזר ראובברגר לתת לו גובה כמו בבניין שליד.

אמי ארבל אין מה להשוואת – פה מדובר בגודל מגרש אחר, הפרשה שניתנת לציבור.

אליעזר ראובברגר אני לא רואה בזה בבעיה, מדובר רק בגובה, שאר הדברים לא דיברתי.

עמנואל זלטס- סעיף 7- מאגר מים – לא מבין את הסעיף

אמי ארבל – אפשר לכתוב שזה יתואם עם מחלקת התכנון

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם לתיקונים שנקבעו בהתאם

תכנית מספר 32 תיק 1482173

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, בריס, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אליעזר ראובברגר – יש כאן פניה להוריד את התכנית מסדר היום, כדי שזה ידון קודם בועדת שימור

אדיר שוורץ – קיבלתי פה פניה, ניסו לגשר עם השכנים ולעשות יחד עם השכנים, לא היה הסכמה, ולכן הגישו לבד. אין לי בעיה שזה ידון קודם בועדת שימור. הם עברו תהליך ארוך עם המינהל, עד שקיבלו עמידה לתכנית. בטוח לא קיבלו עמידה עבור 10 קומות.

חיים כהן – זה לא בניין לשימור

זה על ציר רק"ל.

10 קומות לא חושב שזה בעייתי.

אמי ארבל - גודל החלקה 266 מטר

אדיר שוורץ – יהיה מאוד קיצוני, בניין כזה גדול, בחלקה כזאת קטנה.

חיים כהן מבקש לבדוק משהו שקשור לדיון, נמתין עם ההכרעה.

יוחנן ויצמן – לצבוע באפור את כל הבלוק הזה, ולקחת את זה כמדיניות, זה רחוב יפו צמוד רק"ל. אדיר שוורץ – לא היתי רוצה לעבור את ה-4 קומות, אבל אני חושב שצריך לעשות מדיניות.

יוחנן ויצמן – בבניין של השעון יש תבע חדשה.

חיים כהן- התכנית היא לא שימורית, ולכן אין צורך שתידון בועדת שימור

יוסי חביליו- אם היא בקרבת אזור רגיש בו יש ערכים שימורים, ניתן לדון בועדת שימור

יוחנן ויצמן – בבניין השעון יש תכנית חדשה, שקיבלה תוקף לפני כחודש

אמי ארבל – יש תכנית כזאת. אבל זה 4 קומות בלבד.

אליעזר ראובברגר- זה בית כנסת.

חיים כהן – מי אמר שזה לא יכול להיות גבוה יותר.

אדיר שוורץ – זה מונומנט שצריך לשמר. לא יותר מ-4 קומות.

יהודה פרוידנגר- במפנה אחורי 6 קומות, במפנה קדמי 4 קומות

אמי ארבל-התכנית בזוהרי חומה אושרו 4 קומות בתוספת הקדמית והאחורית.

חיים כהן – כי זה בית כנסת

יוחנן ויצמן – זה מוסד

אמי ארבל – אתם אומרים שלא לתת למוסד יותר ממגורים

אליעזר ראובברגר – זה בית כנסת. זה לא מוסד חינוכי. בית כנסת לא ניתן לתת בקומה חמישית או שישית.

צחי ברים -10 קומות זה לא נקרא לגובה.

יוחנן ויצמן – גם אחרי ההצבעה בועדה המקומית, נקיים דיון בועדת שימור ביום ראשון הקרוב במידה ויהיו החלטות לגבי סעיפים שימורים נעדכן והתכנית תוחזר לדיון בועדת תבע.

אדיר שוורץ- דיברתי עם מתכנן המחוז, לא יתנו לו יותר מ3 קומות כדי לא לפגוע במומנט ולא לעשות בניין רזה וארוך. אז קחו זאת בחשבון.

חיים כהן - לתת לו 10 קומות ומאחור לייצר נסיגה.

אמי ארבל-אי אפשר לתת חתך כזה.

חיים כהן מדוע לא. 8 קומות מעל רחוב יפו בהתאם למדיניות של מרכז העיר וגובה הבניין כלפי החזית האחורית יהיה 4 קומות בקו 0 ומעליו תוצא נסיגה.

אליעזר ראובברגר יש לנו בעצם 3 הצעות

1. לתת 4 קומות מ-4 ועד 8 בנסיגה על פי הצעת חיים

4 – בעד -ישראל, אליעזר, חיים, ברים

2. לדחות את ההכרעה לקיום קודם התכנית לועדת שימור על פי הצעת חביליו

1-בעד -יוסי

3. לעשות 4 קומות בלבד עפי הצעת אדיר

3 – בעד - יהודה, יוסי ואדיר

אליעזר ראובברגר- מרפסות סוכה -להוסיף ככל שניתן

אסף שגיא- בגלל שזה נמצא בפוליון של עסק ניקוי יבש, לתת סקר גזי קרקע

חיים כהן – ככל שיש מכבסה, יש לדרוש זאת.

אמי ארבל- בודק. התכנית נמצאת בתוך הפוליון. משאיר את הסעיף שדורש סקר גזי קרקע כפי שהוא.

חברי הועדה החליטו לאשר את התכנית בניגוד להמלצת האגף בהתאם לתיקונים 8 קומות לחזית רחוב יפו ובחזית האחורית 4 קומות בקו אפס ונסיגה של 3 מטרים בקומות הנוספות

תכנית מספר 33 תיק 1522614

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

יוחנן ויצמן – גובה הבניין יהיה תואם לבניין הסמוך בהתייחס להפרשים בגובה מעל לרחוב.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם בכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 34 תיק 1494814

התכנית יורדת על פי בקשת היזם

תכנית מספר 35 תיק 1296284

התכנית יורדת על פי בקשת היזם

תכנית מספר 36 תיק 1397546

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 37 תיק 1535905

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 38 תיק 1395888

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

יוסי חביליו- למה התכנית בסמכות מקומית
אם נפח הבניה גדול מאוד

אמי ארבל - סעיף 18 – זה מגרש חוס, ולכן התכנית בסמכות מקומית.

עמנואל זלטס

אסף שגיא – יש פוליון גדול- היה מפעל של תע"ש בנוסף לתיאום מול המשרד להגנת הסביבה, יש גם לעשות סקר גזי קרקע.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 39 תיק 1436765

משתתפים: ראובברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

יוסי חביליו – אני נמנע, אני עוד לא יודע מה עמדתו של המינהל הקהילתי לתכנית.

אמי ארבל אני חושב שזה לא רציני יוסי להימנע לפני שאתה יודע מה העמדה של המינהל הקהילתי.
מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

ישראל קלרמן יש פה פניה – האם ניתן לתת לו דיורית? במידה ויציע איור.

יוחנן ויצמן – לא חושב שזה בעייתי.

ישראל קלרמן – לגבי החניה- זאת לא חניה שחונים בה. היא חוקית, השכנים חתמו לו .

אין כאן הפרעה תכנונית.

אמי ארבל יש הפרעה תכנונית אני לא חושב שזה ראוי ומקובל.

אריאל גולן – יחידות דיור זה לא פאר היצירה, זה ידוע אבל אם יש אוורור למה לא לתת.

עמנואל זלטס – בדיורית לא צריך חניה.

אמי ארבל – הדירה אינה מחוברת לדירה.

ישראל קלרמן – יש דיורית בנין ליד, אתה יכול לבדוק?

יוחנן ויצמן – לא מבין מה הבעיה לאשר יח"ד בקצה.
זה לא בקשה של יזם, זה תושב.

עמנואל זלטס - איפה הכניסה לחניה?

אמי ארבל – מאחור. מראה על המפה.

אריאל גולן יש 3 פתחי אוורור, אני חושב שניתן לאשר בהתאם לבקשה.

אליעזר ראוכברגר – נעשה פשרה וניתן דיורית, ניתן לעשות מדרגות לגינה.

צביקה אסולין – הוא ביקש יח"ד לא דיורית.

יהודה פרוידנגר- בשכונת רמת שלמה, נווה יעקב – הולכים לקראת, בגלל הציבור החרדי ומאשרים דיוריות גם אם זה לא יפה.

אבל בפסגת זאב, להתחיל לעשות דיוריות, בניינים ליד ירצו גם -ומפחד שעיצוב ונראות השכונה יראה רע.
חס וחלילה, לא קשור להתחרדות אין לי בעיה עם חרדים באופן ספציפי ולכן אני בעמדת המלצת האגף, אם הצוות המקצועי החליט שלא ניתן אני חושב שצריך להסכים איתו.

צחי ברים – אני חושב שאפשר להגדיל לו את התכנית ולחבר לו את הדיורית.

חברי הועדה מחליטים לתת לו דיורית, במקום יח"ד – כפשרה לבקשתו.
יהודה פרוידנגר- מתנגד לכך.

עמנואל זלטס – לתקן את סעיף 1- סעיף 2- להוריד, סעיף 5 – לתקן בהתאם. סעיף 10 לתקן – מלמטה למעלה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 40 תיק 1425875

משתתפים: ראוכברגר, אסולין, יוחנן, ברים, פרוידנגר, קלרמן, חביליו, שוורץ, אריאל וחיים

אמי ארבל מציג את הבקשה ואת חוות הדעת לתכנית

אדיר שוורץ – התכנית מוגשת כמו שצריך, ללא מגרש חניות יש לכם הנחיות שמה על המפגש עם הקרקע, או שזה עוד לא בשלב הזה? יש חזית מסחרית?

אמי ארבל כן בוודאי.

התוכנית מטפלת בטופוגרפיה, כמו שצריך, הבניין יושב על דרך חברון בצד אחד, בצד השני על רחוב אחורי מגרש ריק על דרך חברון, זה המגרש מראה על הלוח מיועד למלונאות, מציעים פה בנייה חדשה, של מלון, לעבות אחוזי בנייה, לעבות את המלון, סך הכול תוכנית מצוינת, ואנחנו תומכים בה, והמלצנו להפקיד.

חיים כהן למה לא מוצע בניה גבוהה יותר?

אמי ארבל אין לי תשובה. לא כולם רוצים מגדלים.

אין מגבלה בגלל השגרירות האמריקאית, אבל גם ככה לא הגישו לעוד קומות.

אדיר שוורץ זה כנראה מה שהם רוצים, לא בהכרח שהגבילו אותם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם