

פרוטוקול עיקרי דיון לועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2026/8	
29/04/2026 – יב' אייר תשפ"ו - באולם הנהלה 2	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	למעט תכנית 9, 31
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	למעט תכנית 5
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	יו"ר בתכנית 9
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	למעט תכנית 25
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	
מיכאל	הלברשטאם	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר הנהלה	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	יו"ר בתכנית 31
יהודה	פרוידגר	חבר הנהלה	

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
אסף	שגיא	נציג משרד הגנת הסביבה
ניר	מרגלית	היחידה לאיכות הסביבה
אוריאל	אלבז	בתכנית 23
אופירה	לוי	שפ"ע- בתכנית 23
אלעד	ואזנה	נציג ארגון הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הוועדה מ"מ וסגן ראש העיר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, שוורץ אדיר, יצחק ברים.

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות.

התכנית מציעה להוסיף יח"ד בקומת מרתף, והכשרת עבירת בניה לסגירת מרפסת וביטול מקומות חניה.

לתכנית הוגשו התנגדויות

מתנגד ישראל כהנשטאם - פגיעה בזכויות חניה קנייניות, באיכות החיים ובערך הנכס, טוען לטענות קנייניות על החניה המוצמדת לדירתו- התנגדותו הוקראה.

המבקש מציע לבטל חניות בעוד שקיימת מצוקת חניה קשה וללא שמוצגת חלופה אחרת.

ככל שיוסר התנאי המחייב לביטול מקומות החניה השייכים לי, לא אתנגד לתוספת יחידת הדיוור.

עורכת התכנית מרים לב משיבה לבקשה של אליעזר פינקל מרגיש התנגדות עצמית מבקש מהוועדה לאשר שתי יח"ד בשטח של 37 מ"ר בנימוק של מיקום התכנית על ציר רכבת קלה ומתנגד להצעה לאחד שתי יח"ד קטנות בקומת המרתף ליחידת דיוור אחת עם גישה במדרגות בחזית המזרחית שלא נצפית מהרחוב.

לעניין הסדרי החניה מבקש פטור מחניה בשל הקירבה לציר הרכבת הקלה, מדגיש כי הוא לא מציע לבטל חניות.

לעניין המדרגות מבקשת להכשיר את המדרגות היורדות למפלס התחתון ולהכשיר את סגירת המרפסת.

חברי הוועדה מחליטים לאשר את התכנית למתן תוקף בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

משתתפים: אליעזר ראובברגר, שוורץ אדיר, אריאל גולן, יוחנן ויצמן, מיכאל הברשטאם, ישראל קלרמן.

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי ה- GIS ואת ההתנגדויות שהוגשו

מדובר בתכנית המבקשת להשלים חצי קומה נוספת בבנין שכבר קיבל היתר במסגרת תמ"א 38

הופק היתר בניה ליזמי הפרוייקט שמתייחס ל- 1,630 מ"ר בניגוד להחלטת הוועדה שקבעה 1,490 מ"ר. ואנחנו דנים כאן בבקשה להגדלת זכויות הבניה.

אליעזר ראובברגר: סבורני שלא צריך לקיים את הדיון לאור סוגיית ההיתר.

מתנגדת מייצגת עו"ד שירין ברגותי- מייצגת את הדיירים ברחוב הטייסים 29, הבניין שגובל בשטח התכנית מזרע, תאבון היזם אינו יודע שובע, הבינוי הוא זר לשכונה והורס את המרקם בשכונה.

הבקשה להיתר בשעתו חרגה ממדיניות התכנון ומהוראות התמ"א והוועדה החליטה לאשר את הבקשה וצמצמה את שטחי הבינוי.

הניסיון היום לאשר עוד זכויות הוא לא ראוי, אם מבקשים תוספת זכויות יש להתמודד עם תכנון מחודש ולא כתלאי על תלאי.

הבניין שאושר לפי התמא חורג מקווי הבנין ומהתכנית, ועולה בהיקף הבינוי. לשכונה יש תכנית אב אשר מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות וכל חריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת.

אנחנו סבורים שהוועדה לא מוסמכת לדון היות וההיתר שהופק לא מומש והוא אמור להיות בטל, היתר הבניה שניתן ב- 1.9.2024 לא מומש, הבניין עדיין קיים והדיירים עדיין מתגוררים שם, ולפי תנאי ההיתר עצמו סעיף 11, כתוב במפורש במסגרת תנאי ההיתר לא הוחל בעבודה מיום שנה בהיתר בטל ההיתר.

עו"ד אילנית מיכאלי: מדובר בסעיף סטנדרטי

שירין: כבר במסגרת ההחלטה בדיון ההתנגדויות להיתר התמ"א דובר על צמצום הזכויות ל- 1490 וההיתר הופק על 1630.

ראובברגר: מי מהדיירים פנה לוועדה להתלות את ההיתר? לבקש לתקן? אני מניח שהיו מתבצעות הפעולות הנדרשות, בוודאי שהיתה מתבצעת בדיקה או אפילו מתבצע תיקון להיתר.

שירין: אנחנו בתום הדיון הנוכחי נוציא מכתב בנושא למחלקות הרלוונטיות

סעיף 14 מקנה סמכות להגדלת השטח מהשטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 50 % מהשטח הכולל המותר

לפי תכנית שאושרה בוועדה המחוזית.
דברי ההסבר לתכנית 10038 היא לא יכולה להיות התכנית שמתירה

בשנת 2021 הוועדה המחוזית במסגרת דיוני ההפקדה דנה בנושא הכדאיות הכלכלית לא הוצג מסמך שמאי ואין חוות דעת שמאית מלבד טענות היזם לחוסר כדאיות כלכלית. אנחנו מתנגדים נחרצות לשיטת הסלאמי שפוגעת בשכונה כולה, להלביש תוספת בהליך משלים לתכנית 10038 לא מוצדקת.

אישור התכנית הנוכחית מעצים את הפגיעה בחלקות הגובלות, גובה הקומה השישית פוגע בניראות, והגדלת זכויות הבניה הוא פוגע וסותר את המדיניות.
אמי ארבל: המדיניות בשכונה מאפשרת שש קומות.
ראוכברגר: לכתחילה לא תוכננה התכנית בשיטת הסלאמי, התכנית הוגשה בשבע קומות לוועדה המחוזית, משנדחו הם שבו לוועדה המקומית.

ההתנגדות לתכנית היא שהבינוי הוא לכתחילה פוגעני לדיירים.

אריאל גולן: מה באמת טענת המתנגדים?
שירין: מדובר בעוד דירה שמוסיפים שם, אנחנו סבורים שמה שכבר ניתן עד עכשיו הוא חורג.

מתנגדת גב' שרה רחוב הטייסיס 25 – לא הגיעה לדיון התנגדותה הוקראה

יזמי התכנית: עו"ד מייצג שרון אבני
מדובר על בניין מאושר בהיתר בניה ובמסגרת התבע מבוקשת השלמה של חצי קומה כלפי רחוב הטייסיס שלא מפריעה למתנגדים או למי מהם?
גם חברי המתנגדים התקשו לתאר את הפגיעה, מדובר על תוספת מינורית של השלמת חצי קומת הגג.
אין פגיעה בנוף באור או בפרטיות ומהטעם הזה יש לדחות את ההתנגדויות.
מבקש לאמץ את המלצת מהנדס העיר ככתבה ולנושא המטרים אני מבקש לבדוק מול הרישוי איך ניתן היתר בפער שונה.
טענת בטלות היתר בגין אי תחילת עבודות הבניה בגין ההיתר, כיום תקנות התכנון והבניה 2025 קובעות תוקף להיתר בניה של 6 שנים, והן חלות רטרואקטיבית על ההיתר שלנו.
היות ואי תחילת הבניה לטענת היזם היתה כי לא היתה אפשרות לצאת לביצוע.
טענה שיש פגם שורשי בהיתר לעניין הפער במ"ר שאושר, בשלב זה אין סמכות לדון כסמכות נגזרת בתקינות היתר לא הוגשה בקשה לביטולו, וגם המתנגדים לא הגישו בקשה לביטול ההיתר.
מראה מקום ערר 1059/20 לעניין ביטול היתר, שיקול דעת לביטול יהיה מצומצם ורק במקרה של חוקיות, היתר בניה לא יבוטל כי יש פתרון תכנוני טוב יותר.
במקרה דן ההמלצה של מחלקת התכנון חישבה את השטחים והגיעה למסקנה כי ההיקף הוא 1490 מ"ר, לאחר שמגיש התכנית וטרם הדיון בוועדה העורך הגיש חישוב של קומה טיפוסית גבוהה יותר ממה שהוגש.

אליעזר ראוכברגר: לדבריו החלטת הוועדה היתה צריכה להיות 1630 וההחלטה שהתקבלה היא שגויה ולכן יש לתקן ההיתר.

שרון אבני: לא!! מחלקת התכנון קבעה כי השטח המירבי הוא 1631 והטעות היא טעות סופר כפי שנכתב אילנית מיכאלי עדיין זו ההחלטה שניתנה..
שרון: הפרשנות שצריכה להתקבל היא כי הבקשה שהוגשה ...
אין כאן פגם מהותי אלא טעות שייכתן שיש לתקן בדיעבד, ההשלכות של הטעות של ההיתר היא אפס.

לעניין בטלות ההיתר יש לדחות את הטענה הזו על הסף.
ראוכברגר: דעתי היא שצריך להביא את ההיתר לתיקון שוטף.
שרון אבני: דעתי היא שלא מדובר בפגם שיורד לשורשו של העניין, ולא משליך על סמכות התבע שנדונה כאן.
אמי ארבל:
שרון אבני: תיקון טעות סופר לא פותח את נושא הסמכות לדיון.

לעניין טענת הסמכות, תכנית 10038 היא תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
טענת הסלאמי מוטב שלא היתה נשמעת משנשמעה, המקרה שלפנינו הוא ההיפך הגמור.
היזם לכתחילה טען כי תמא 38/2 הינו מסלול יקר לביצוע ומההתחלה היזם טען כי

משיבה עו"ד שירין ברגותי: הבינוי בכללותו הוא בינוי שאנו מתנגדים לו והוא פוגע קשות במתנגדי הצכנית להשלים..
דיון פנימי:

אליעזר ראוכברגר: לאור הטיעון שיש שגגה בהיתר שהופק האם יש לנו סמכות לדון כעת ?

אילנית מיכאלי, עו"ד ככל הנראה נפלה טעות בהיתר, בוחן הרישוי התייחס לזכויות המקסימליות המותרות ולאחר שהוכחה לו הטעות הופק היתר על הזכויות המקסימליות המותרות בשונה מהחלטה ונכון לקיים דיון פנימי בוועדה בעניין. הוחלט לדחות את ההכרעה עד לאחר קיום דיון בועדת רישוי בטענה לגבי הפער בשטחים בין אישור הוועדה להיתר שהופק.

תכנית מספר 3 תיק 1106863

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, שוורץ אדיר, מיכאל הלברשטאם, חיים כהן, אריאל גולן.

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי GIS ואת ההתנגדויות שהוגשו, מדובר בתכנית שחוזרת לדיון. לאחר הפקדת התכנית, הוגשו התנגדויות שנדונו בוועדה המקומית והתקבלה החלטה לקבל חלקית את ההתנגדויות. על ההחלטה הוגש ערר לוועדת ערר והתקבלה החלטה להוסיף לתכנית נספח בינוי ולהפקיד שוב את התכנית. מתנגד דר יוסף חביב בשם תושבים מציג את ההתנגדות – התכנית פוגעת במירקם החיים הקיים, היות ומדובר ברחוב צר ומוגבל מבחינת תנועה וחניה.

בסביבת התכנית נבנו פרויקטים רבים של תמא 38 ופינוי בינוי ונוצר עומס על תשתיות התנועה והתחבורה במצב הקיים כיום.

מבקשים לקבוע כי לא תותר כניסה לחניה מרחוב ים המלח.

דר חביב: מבקשים להרחיק את הבנין הציבורי מבניין המגורים. מתקני גגות שלא יהיו בגגות, ועשו את זה בכמה וכמה בניינים בסביבתנו. אליעזר ראוכברגר: אבל אנחנו זקוקים חצרות לפי תקן. דר חביב: אפשר שחצרות יהיו בגגות.

אדיר שוורץ: הכיכר העירונית מאוד יפה, התייחסנו למרבית הטענות, אם אפשר לבחון הנמכה אני בעד. בהתייחס לשלבויות הביצוע בתכנית, צריך לקבוע חגורות ביצוע ולא למשוך את הבניה עד אין סוף זה סבל לתושבים. אולי נכון להגדיר הינף אחד לכל פונקציה. אמי ארבל: מדובר במגרש בבניה של מעל 30,000 מ"ר העירייה בונה לפי התקציב וצרכים ואין אפשרות לבנות בהינף אחד.

אליעזר ראוכברגר: אולי אפשר לחלק לשלבויות מיטבית של כל תא שטח.

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 4 תיק 1276328

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, ישראל קלרמן, שוורץ אדיר, יהודה פרוידגר, יוסי חביליו, אריאל גולן, יצחק ברים

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי מערכת ה-GIS ואת ההתנגדויות שהוגשו התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת

התכנית המופקדת מציעה פינוי בינוי רחבת היקף למתחם הכולל 5 בניינים, התכנית מציעה 676 יח"ד חדשות והריסה של 123 יח"ד קיימות בחמישה מגדלים. התכנית מציעה הפרשות לצרכי ציבור מעונות יום, בתי כנסת ושטחים ירוקים.

לתכנית הוגשו התנגדויות

הוגשה התנגדות המינהל הקהילתי כי התכנון לא עומד בקנה אחד עם הצרכים האמיתיים של שכונת קרית מנחם. טענות על בעיות התנועה והצעה להגדיל את תקן החניה לכל יח"ד, טוענים לכריתת עצים רבים. טענות לגובה הבנוי המוגזם, וכי התכנית מייצרת שצפי"ם לא אפקטיביים ופוגעת במרחב הציבורי.

טענות תושבים בבקשה למציאת פתרונות מגורים בתקופת הפינוי ותקופת הבניה שיהיו בתוך השכונה. התנגדות לנושא היקפי התנועה והמשמעות של צירי הנסיעה, מדובר בשכונה בעלת אופי מאוד קהילתי ומתריע על אובדן תחושת הקהילתיות, ועל הפגיעה באוכלוסיות מוחלשות.

הוגשה התנגדות מהמבנה הצמוד חברת רוטשטיין לעניין הסכמה על קו בנין גובל שהוסדר.

אמי ארבל: השטח הירוק בתכנית הוא שטח גדול שניתן לפתח באופן מיטבי . מחלקת הנכסים טוענת כי טבלת האיזון לא בוצעה בתיאום עם עיריית ירושלים, ולכן נושא זה יהיה כתנאי להפקדת התכנית.

אמי ארבל: הועלתה טענה בדבר הסדרי התנועה המוצעים כיציאה מהפרויקט. אריאל גולן: מציע שנושא התנועה היציאה מהחניון ייבחן בעת מתן היתר הבניה. יוסי חביליו: מציע לבחון את טענת המינהל להגדלת תקן החניה. אמי ארבל: המדיניות היא להקטין חניות לאורך תוואי הרכבת הקלה ואנחנו פועלים לפיה.

יוסי חביליו: מתנגד נחרצות לתכנית, התכנית הזו ויזואלית מציגה מראה פסטורלי כשבפועל מתקבל מופע של "גוש בטון", לא כל תכנית היא נכונה וטובה לעיר.

אני מסתכל על האינטרס השכונתי העירוני הרחב, המינהל הקהילתי הגיש כאן התנגדות מפורטת, ומדגישים את העומסים האדירים, לאור הכמות הכללית שהולכת להיות כאן בשכונה ללא תכנית מתאר זה עומס אדיר.

אמי ארבל: ההיקפים שהצבנו כיעד לא מבוצעים כלל. אנחנו רחוקים מסך התוכניות המאושרות מול היעד שהוצב בחומש הראשון.

יוסי חביליו: צריך לקחת בחשבון שהתכנית תיבנה ודעתי היא שאם הבינוי ייצא לפועל תיווצר קטסטרופה מבחינת תנועה ותחבורה ואיכות בשכונה .

אליעזר ראובברגר: באיזה מכפיל מדובר?

אמי ארבל: מכפיל 5.5

אליעזר ראובברגר: להערכתי זה מכפיל גבוהה ולא סביר ויש מקום לצמצם.

יוסי חביליו: המכפיל הוא גבוהה מאוד, במכפיל נמוך יותר ייתכן שהיה מוצע תכנון איכותי יותר. ואני מבקש להפנות להערות שהועלו להתנגדות שהוגשה מהמינהל הקהילתי.

דבר נוסף, מציע מנגנון להביא שמאי לבחינת המכפיל.

יהודה פרוידגר: אנחנו בדיון וועדת תכנון ובניה רואים את האינטרס הירושלמי של העיר והתושבים , מבחינת התחבורה, הצפיפות, מראה הבניינים והתחזוקה שלהם ואין ספק שבתים במצב כזה זקוקים להתחדשות, אבל אני רואה לנכון להוריד את הגובה, אפשר להציע תכנון נמוך יותר.

אריאל גולן: קרית מנחם זה מקום שהמצב של הבניינים הפיזי הוא קשה מאוד, גם מבחינת תשתיות וחברתית.

התקיימה הצבעה:

בעד: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, אדיר שוורץ, אריאל גולן, יצחק ברים, יהודה פרוידגר

נגד: יוסי חביליו

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 5 תיק 1339043

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, שוורץ אדיר , יהודה פרוידגר, אריאל גולן, יצחק ברים

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו לעניין שלביות הביצוע והנחיות השימור.

התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי ה- GIS

יזם התכנית והדיירים טוענים כי הבניין אינו בעל ערך אדריכלי לשימור וכי חיזוק פנימי של הבניין יאלץ את הדיירים להתפנות מבתיים.

אליעזר ראובברגר: אני מתרשם מהבניין ולא מוצא בו אלמנט לשימור, והייתי שם פיזית גם הבוקר במקום.

אמי ארבל: ישנם בניינים אופייניים ולכן מבקשים ממנו לשמור על האופי של הבניין, אני מצביע על כך שיש כאן בניין אופייני והמחיר של לעשות חיזוק פנימי הוא סביר בהחלט.

אליעזר ראובברגר: מציע לבצע שימור חיצוני במסגרת פירוק והרכבה ולפתור אותם מחיזוקים פנימיים על מנת למנוע פינוי דיירים.

התנגדות נוספת הוגשה לעניין שלביות הביצוע ולא לבנות בהינף אחד הליך שיקשה על ביצוע הבניה.

עמנואל זלטס: הוחלט ש ניתן להוסיף מרפסת זיז לאורך החזית הדרומית, ומשאישרנו את הבקשה אין צורך לבחון מול מחלקת השימור.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית למתן תוקף בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 6 תיק 1299031

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, שוורץ אדיר, יצחק ברים, אריאל גולן

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו מדובר בתכנית שמשוּבצת יחד עם תכנית 1328871 לאור המעבר המשותף בין הבניינים. יצחק ברים: אני מבקש להתייחס לדייר שרכש מהמבקש של המעבר דירה והא רכש על בסיס זה שהקיר יהיה קיים, בעוד שדיירים אחרים ביקשו מעבר משותף וכעת לא נכון שיבוטל הקיר. אמי ארבל: ישנו מעבר צר והמשמעות היא שיש ספק במצב הנוכחי אם ניתן לעבור שם. אנחנו בוחנים את השאלה התכנונית, ואין לנו יכולת לפתור שאלה חוזית בין הדיירים.

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 7 תיק 1328871

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, יצחק ברים, אריאל גולן, אדיר שוורץ

אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדות שמתייחסת גם לתכנית הצמודה 1299031 מדובר בנין היסטורי בן 3.5 קומות ומבוקש שעבר תמ"א 38, התכנית נידונה בדיון בהתנגדויות וניתנה לצדדים ארכה להגעה להסכמה, היות ולא הגיעו להסכמה, התכנית נידונה לצורך קבלת החלטה.

לתכנית הוגשה התנגדות על חריגות בניה על שטח בבעלותו. המתנגד בעל קיר משותף למבנה שבתכנית טען כי במסגרת ביצוע של היתר בניה במסגרת תמ"א 38 שניתן למבנה בוצעו חריגות בניה על שטח בבעלותו.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 8 תיק 1401348

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, יוסי חביליו, מיכאל הלברשטאם, חיים כהן, אדיר שוורץ, אריאל גולן

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי ה-GIS ואת ההתנגדויות שהוגשו הוגשה התנגדות המינהל הקהילתי גינות העיר בגין פגיעה באופי השכונה וחוסר התאמה תכנונית לשכונה. התכנית מציעה להוסיף שימוש למלון עם 26 יח"ד ללא פתרון לתשתיות. הוגשה התנגדות דיירים בטענות חריגה מאופי הבניה, מתנגדים לאישור למלון. יוסי חביליו מצטרף לנימוקי המינהל ומתנגד לתכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבע בדיון

תכנית מספר 9 תיק 1250729

יו"ר הועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, יוסי חביליו, מיכאל הלברשטאם, חיים כהן, אדיר שוורץ, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו
מדובר בתכנית המציעה 44 יח"ד ב-5 קומות מעל הבניין הקיים.
הוגשה התנגדות המינהל הקהילתי קרית יובל, טענות בדבר העומס העצום של יח"ד ללא בחינת ההשלכות.
המינהל הקהילתי מתנגד למבני ציבור ובמקום זה לאשר מסחר ותעסוקה.
יוסי חביליו מצטרף לנימוקי המינהל ומתנגד לתכנית

הוגשה התנגדות בשם חברת שמן אנרגיה.

הוגשה התנגדות בשם דיירי הבניין, בטענות למצג שווא בשטחים שהיזם זוקף לטובתו, טענות בדבר החניות המוצעות, ושימוש בשטחים שלא שייכים ליזם.

אריאל גולן : מבקש להוסיף שרותי דת במבנה הציבור שבתכנית
אמי ארבל: מופיע כי מבני הציבור ישמשו לשרותי תרבות חברה וקהילה ואולם רב תכליתי
עמנואל זלטס: מציע לצורך הגמישות להוסיף כאפוציה גם שרותי דת.

בעד המלצת מהנדס העיר בתוספת הסעיף המאפשר הרחבת השימושים במבני הציבור - אריאל גולן, יוחנן ויצמן,
ישראל קלרמן חיים כהן , מיכאל הלברשטאם
נגד: אדיר שוורץ , יוסי חביליו

התקיימה הצבעה על אישור התכנית

נגד: יוסי חביליו, יוחנן ויצמן

בעד: אריאל גולן, אדיר שוורץ, ישראל קלרמן חיים כהן , מיכאל הלברשטאם
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 10 תיק 1206770

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית למתן תוקף בהתאם

תכנית מספר 11 תיק 1161488

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 12 תיק 1106871

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדויות שהוגשו

במהלך הדיון התקבל מייל להסרת ההתנגדות ולפיכך התכנית יורדת מסדר היום

תכנית מספר 13 תיק 1570621

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
מדובר בתכנית המציעה תוספת בניה, והרחבת יח"ד
עמנואל זלטס: סעיף שלביות ביצוע להריד לצורך גמישות לדיירים
חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1542463

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
יהודה פרוידגר: מדובר במבנה פל-קל, צריך לבחון את האמצעים הנדרשים לחיזוק.
אסף שגיא: ישנה כוונה להרחיב בקומת המרתף אני מציין שזה בתוך הפוליגון.
אריאל גולן: מה לעניין הפרשה לצרכי ציבור
אמי ארבל: אין אפשרות לקבוע הפרשה לאור הקירבה לתחנת דלק, הייעוד הוא תעשייה
חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 15 תיק 1350313

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
עמנואל זלטס: באם אושרו תכניות באיזור קומה שלישית האם ניתן לבחון גם במקרה הזה?
אמי ארבל: אנחנו חושבים שלא נכון לאשר את הבקשה הזו
יוסי חביליו: מתייחס לדעתו של אמי ומתנגד להחלטה שהתקבלה.
חברי הוועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 16 תיק 1351048

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
מדובר בתכנית להקמת מי קולחין וחדר משאבות תת קרקעי בשצ"פ.
ניר מרגלית: צוות התכנון עדיין לא מוכן ישנו חוסר במידע בסיסי על בריכת מי הקולחין בסביבת הפרוייקט.
עדיין לא התקבל מענה לסוגיות ראשוניות, אנחנו מבקשים לדחות את ההכרעה עד שנקבל את הנתונים ותנאי לכך יהיה
השלמת המידע.
ראובברגר: תנאי לדיון בוועדה המחוזית יהיה השלמת כל הנתונים החסרים.
חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 17 תיק 1431311

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן, אדיר
שוורץ
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת
מדובר בתכנית המציעה הריסת ארבעה בנייני מגורים בני 40 יח"ד והקמה של מגדל חדש בן 30 קומות ובניין בן 11 קומות,
סה"כ 135 יח"ד.
התכנית מציעה מעבר של שצ"פ שמחבר בין בניינים לרכבת הקלה.
אמי ארבל המגרש הוא מאוד מורכב, ההצעה שלנו היא להוסיף לבניין בן ה- 30 קומות הגדלה של התכנית ואת הדירות
בבניין הנמוך בתא שטח 102 לייצר בבניין הגבוהה והשטח שמתפנה יהיה לשצ"פ אפקטיבי.
אדיר שוורץ: ברעיון זה אם הורדת בניין הורדת עלויות, כך שאפשרות להנמיך גובה ל- 20 קומות היא נכונה.
יוסי חביליו: אני מתנגד לתכנית לאור המכפיל הגבוהה, מדובר בשכונת בית הכרם, מכפיל 2.5 הוא ראוי ביותר, עד 22
קומות זה המקסימום שנכון לאשר. אני לא רוצה להשאיר לשיקול דעת היזם.

רותם פסו המחלקה החברתית: חסר לנו את הדוח השני ואת מיפוי האזרחים הוותיקים, בבדיקה שנעשתה הנציגות היא של בעלי דירות שלא מתגוררים בפרוייקט.

אליעזר ראוכברגר: מציע שהתכנית תובא לדיון במחוזית לאחר השלמת הנתונים החסרים.

יוסי חביליו נמנע מאישור התכנית
יוחנן ויצמן מתנגד לאישור התכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1506542

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן, אדיר שוורץ

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הועדה על גבי ה- GIS
מדובר בתכנית המציעה הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 19 תיק 1095488

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, חיים כהן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הועדה על גבי ה- GIS

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 20 תיק 1478601

יו"ר הועדה בתכנית אליעזר ראוכברגר

משתתפים: אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, חיים כהן, יוסי חביליו
אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הועדה על גבי ה- GIS

התכנית מוצגת לחברי הועדה על גבי מצגת

מדובר בתכנית הממוקמת מגרש ששימש בעבר כמתחם טחנת הקמח.

התכנית מציעה להוסיף קומות עבור תעסוקה, את הקומות הטכניות המאושרות לאשר לשימוש למגורים, גודל הדירות משתנה ולא סך יח"ד.

חיים כהן: יש כאן שיטה, מוגשת תב"ע ועל בסיסה מכינים פרוגרמה להפרשות, לאחר מכן מגישים תבע נוספת שלא מתייחסת לפרוגרמה שניתנה לכתחילה, שהרי אם היתה הבקשה מוצגת בשלמותה, אזי הפרוגרמה היתה שונה. המחלקה למדיניות תכנון הציגה חו"ד שמתנגדת לבקשה.

אליעזר ראוכברגר: על הגדלת תוספת למגורים נבקש הפרשה ציבורית כמקובל, 10% מהתוספת.

חיים כהן: לאור התוספת הזו אני מצטרף לאישור התכנית

לאור כך הוחלט להגדיל את ההפרשה הבנויה המוצעת מ 2000 מ"ר ל 2200 מ"ר

אמי ארבל: התכנית מגדילה את שטחי התעסוקה ואנחנו לא מציגים פרוגרמה

יהודה פרוידגר מתנגד לשיטת הפטנט של שיטת הסלאמי

יוסי חביליו מתנגד

יוחנן ויצמן מתנגד

בעד אישור התכנית: אליעזר ראוכברגר, ישראל קלרמן, חיים כהן, אריאל גולן

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1448620

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, חיים כהן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ.

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה-GIS התכנית מציעה הריסה של מבנה מגורים קיים והקמת מבנה בן 8 קומות, בניגוד למדיניות המוצעת בעיר ההיסטורית, וההמלצה שלנו היא לצמצם את הבינוי ל-6 קומות. אליעזר ראובברגר: מציע לאשר פשרה ולצמצם את הבינוי ל-7 קומות יוסי חביליו: מבקש להיצמד למדיניות של 5 קומות חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 22 תיק 1443928

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, חיים כהן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה-GIS מדובר בתכנית המציעה תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד חדשות לבניין קיים

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1420249

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, ישראל קלרמן, שוורץ אדיר, יהודה פרוידגר, יוסי חביליו, אריאל גולן

נוכחים בדיון אוריאל אלבז, מנח"י, אופירה לוי, שפ"ע

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה-GIS מדובר בתכנית המציעה הסדרת דרך עבור חניות ומדרכות. התכנית מובאת לדיון לאחר החלטת וועדת ערר לסוגיית החניה.

אופירה לוי בתכנית המקורית היתה עקירה של עשרה עצים כחלק מהסדרת הכביש, אגף הבינוי יחד עם תושיה והסדיר את הרחוב וביצע שמירה על העצים הערכיים כך שנעקרים 2 עצים. אליעזר ראובברגר: מדוע לכתחילה היתה ההתנגדות לתב"ע? אופירה לוי: בשנים האחרונות מדיניות העיר וההבנה על הצורך בשמירה על העצים נבחנת ביתר הקפדה על מנת לצמצם בכל תכנית ככל הניתן בפגיעה בעצים.

יהודה פרוידגר: האם הסדרת החניות פגעה ברוחב המדרכה? ומה הפגיעה ברוחב אריה קלנר? אוריאל אלבז: אנחנו מתואמים בעניין זה עם היזם באריה קלנר? והאם התכנית מביאה את המצב לתקן חניה מלא? בתכנית שהוגשה היו החניות בדיוקים שונים מול סוגיית העצים, בוועדת ערר הוחלט כי את ההסדר יש לאשר במסגרת תבע ולא במסגרת היתר ולכן אנחנו כאן. בזכות הדרך המדרכה נכנסת לתחום השצ"פ וכך נשמרת רוחב מדרכה תיקני על פי ההנחיות. התכנית נותנת מענה ל-27 מקומות חניה, ומצמצמת את עקירת העצים ל-2 עצים בלבד.

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1412303

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה-GIS

התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת

מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית הכוללת הריסת 4 מבני מגורים הכוללים 65 והקמת 4 מגדלי מגורים עם שטחים למסחר ותעסוקה בני 18-30 קומות.

רותם פסו: החומרים שהתבקשו בדיון הקודם הושלמו, ממליצים לקיים כנס שיתוף ציבור פרונטלי ולהגיש הסמכת תיעוד דיירים.

יהודה פרוידגור: מה המרחק של הפרוייקט מהרכבת הקלה למשה דיין?

אמי ארבל: בקרבת הרכבת מאוד

עמנואל זלטס: לעניין מרפסות סוכה שיוצעו בכל הבניינים לכל הדירות, ובבניין הגבוהה ככל הניתן ובנוסף להעניק גמישות לקווי בניין עבור מרפסות סוכה.

דבר נוסף שיותר גמישות להבלטת קווי בניין לצורך ארון קודש

מתנגד לתכנית יוסי חביליו הבינוי המוצע מופרז

יהודה פרוידגור מתנגד לתכנית לאור ההעמסה המוגזמת על השכונה.

התקיימה הצבעה

בעד המלצת מהנדס העיר

אליעזר ראובברגר, אדיר שוורץ, אריאל, כהן חיים, קלרמן ישראל, ויצמן יוחנן

נגד יוסי חביליו, יהודה פרוידגור

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 25 תיק 1526193

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

אדיר שוורץ לא משתתף בדיון

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגור, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS

מדובר בתכנית שמציעה הריסת בניין בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 11 קומות למגורים ומסחר

אמי ארבל: סוכם עם היזם על 7 קומות ונוסף של 2 קומות להשכרה.

יוחנן ויצמן אני בעד שיתנו 3 קומות להשכרה

אריאל גולן: דירות להשכרה זה חשוב ואני מצטרף להצעה של 3 קומות להשכרה

אליעזר ראובברגר: מצטרף להמלצת מהנדס העיר

התקיימה הצבעה:

בעד המלצת מהנדס העיר

אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, אריאל גולן, חיים כהן

נגד יהודה פרוידגור, יוסי חביליו

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 26 תיק 1421270

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגור, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1459858

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגור, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1467109

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה-GIS
מדובר בתכנית המציעה הקמת אגף חדש בן 7-8 קומות למבנה "יד שרה", עבור דיור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים, לינה למטופלים.

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 29 תיק 1464346

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

התכנית ירדה מסדר היום

תכנית מספר 30 תיק 1122241

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את הבקשה לארכה להגשת ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 31 תיק 1374503

יו"ר הוועדה בתכנית חיים כהן

משתתפים: יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את הבקשה לארכה להגשת ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 32 תיק 1242692

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה לארכה להגשת ההתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 33 תיק 1291905

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה לתיקון החלטה להתנגדויות לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 34 תיק 1398544

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה לתיקון החלטה להפקדה לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 35 תיק 969907

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה לתיקון החלטה להפקדה לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 36 תיק 1100056

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה לתיקון החלטה להפקדה לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לאשר את המלצת מהנדס העיר בהתאם

תכנית מספר 37 תיק 1379643

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן
אמי ארבל מציג את הבקשה להצטרפות הוועדה לתכנית לחברי הוועדה
התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת
יוחנן ויצמן: אני רוצה להצטרף לתכנית רק אחרי שתוצג לנו טיוטת הסכם מול אגף הנכסים.
יוסי חביליו: מתנגד

מציעים לדחות את ההכרעה ולקבל הסברים ממחלקת נכסים על מהות העיסקה שמתנהלת עם היזם
חברי הוועדה מחליטים לאשר את התכנית להפקדה בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 38 תיק 1242536

יו"ר הוועדה בתכנית אליעזר ראובברגר

משתתפים: אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, ישראל קלרמן, אריאל גולן, יוסי חביליו, חיים כהן
להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מהנדס העיר