

פרוטוקול עיקרי דיון לועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2026/10	
27/05/2026 יא' סיון תשפ"ו - באולם הנהלה 2	

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
ישראל	קלרמן	סגן ראש העיר	יו"ר הוועדה, למעט תכנית 17
אריאל	גולן	חבר הנהלה	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
חיים	כהן	סגן ראש העיר	יו"ר בתכנית 17
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
רותם	פסו	היחידה לעבודה קהילתית
אלעד	ואזנה	נציג ארגון הקבלנים
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הועדה מ"מ וסגן ראש העיר

הפקעה:

23/1397 פסגת זאב

הדיון בהפקעה הועבר למועד אחר, ההפקעה ירדה מסדר היום

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת ההתנגדות לחברי הוועדה

מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנית הוגשה התנגדות עצמית לעניין הגדלת שטח המרפסות בקומות עליונות על מנת לאפשר מרפסות סוכה, וכן מבוקש שינוי בהגדרת תקופת איסור המכירה של חלק מהפרויקט שהוגדר להשכרה.

מתנגד: הוגשה התנגדות עצמית יעקב עידן: הגשנו את התכנית הממוקמת בין מבנה בשוק קניון ובין בניין סיידוף. בטרם התחלנו את תהליך התכנון והגשת התבע, פנינו וקיבלנו אישור ממשרד הכלכלה לעמידה בתנאים הנדרשים במסגרת תכניות לדיור להשכרה.

ואנחנו מבקשים להתאים את תקנון התבע הנוכחית לאישור שקיבלנו ממשרד הכלכלה במסגרת תמריצים שניתנו מטעמים לחברות יזמיות כחלק מעידוד השקעות הון. התקנות איפשרו לנו לאחר חמש שנות ההשכרה למכור את הדירות לגוף אחר באופן שימשיכו לשמש כדירות להשכרה.

אמי ארבל: כשוועדה דנה בתכנית ומחליטה על משך תקופת ההשכרה היא לא מתייחסת לתקנות כאלה ואחרות, החלטת הוועדה עומדת עצמאית.

את הזכויות בניה אישרנו מהתכלית שאנו רואים בשימוש לדירות להשכרה.

ישראל קלרמן: האם לא היינו מאשרים את הזכויות בניה באם לא היתה מטרת ההשכרה לטווח ארוך?
אמי ארבל: לא, הזכויות שאושרו בתכנית היו מהטעם של היעוד להשכרה.

עו"ד גרשון קליינר: האינטרס הציבורי העומד אחרי רעיון דירות להשכרה נובע מהרצון לעודד באזורים מסויימים דיור להשכרה. ההגבלה של משך תקופת ההשכרה שלא מאפשרת לי לבצע עסקת מכר פוגעת בזכויות הקניין שלי. אם התכנית תישאר כפי שהיא לא תהיה יכולת כלכלית לקיים את הפרויקט.

אם אנחנו כעת משכירים את הדירות למשך חמש שנים עדיין בהעברה לגוף אחר הדירות ימשיכו לשמש להשכרה. במקביל ישנה הגבלה של הוועדה למנוע מהבעלים למכור את הדירות.

אמי ארבל: הוועדה מוסמכת לקבוע תנאי דיור להשכרה, התוספת השישית קובעת משך זמן של עשרים שנה. עמדת משרד הכלכלה לא משפיעה על עמדת הוועדה.

ואין מניעה למכור את כל הדירות להשכרה כל עוד הם יישארו לכל אורך תקופת ההשכרה בבעלות אחת.

עו"ד קליינר: כדי שיהיה אפשרי ליישם את הפרויקט יש צורך לאפשר בפרויקט למכור דירות, ואנחנו מבקשים לפתוח את האפשרות למכור חלק מהדירות בשוק החופשי.

אמי ארבל: שוב, אין קשר בין משרד הכלכלה והטבות או תמריצים שהוא נותן לבין החלטה של הוועדה הוועדה כמדיניות רואה לנכון להוסיף דירות להשכרה במקומות שיש שינוי ייעוד או חריגה ממדיניות.

התכנית הזו החלה כהצעה למשרדים, מדובר בבנין אחד עם בעלים אחד שאושרו לו זכויות נוספות בתמורה לדירות להשכרה. הקומה הזו אושרה על דעת שיהיו דירות להשכרה. אם כיום אין כלכליות לפרויקט אז שלא יוציא אותו לפועל ולא יבנה.

חברי הוועדה מחליטים לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון שנקבע בדיון

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור
ישראל קלרמן: מדובר תכנית בסמכות הוועדה המחוזית שנדונה והתקבלה בה החלטה.

יוחנן ויצמן: מבקש לציין כי ליו"ר אין סמכות להוריד תכנית מסדר היום ליו"ר יש את הסמכות לקבוע ולא לשנות. וכן כי לוועדה המחוזית אין סמכות לקבל החלטה בתכנית, וייתכן שהתכנית צריכה לעבור הליך של פרסום מחדש. המנהרה לכביש 16 שהוצגה בתכנית לא הוצגה לוועדה.

בנוסף היות וכל המסמכים הסיבתיים הנדרשים לא התפרסמו באתר גם ברגע זה והציבור לא נחשף לחומרים לצורך הגשת התנגדות.

אריאל גולן: מבקש להתייחס למגרש החום שבמערב התכנית, ראוי ונכון היה להציע ניצול משמעותי ומיטבי יותר של השטח.

התכנית יורדת מסדר היום לאור העובדה שהתכנית נדונה בוועדה המחוזית

תכנית מספר 3 תיק 1125970

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר
התכנית ירדה מסדר היום לאור העובדה שהתכנית נדונה בוועדה המחוזית.

תכנית מספר 4 תיק 1516681

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר
אמי ארבל מציג את התכנית ואת בקשת ההצטרפות לחברי הוועדה על גבי מצגת
מדובר בתכנית במתחם קוסל, מצפון לאיצטדיון בגבעת רם, התכנית המאושרת ביטלה חלק מהאצטדיון והציעה שם
בניה, זה התגלה רק לאחר אישור התכנית והמטרה הראשונה של התכנית היא להחזיר שטח זה לאיצטדיון, לאור
העובדה שהוחלט לקדם את התכנית הוחלט כי יש מקום להגדיל את היקף יחידות הדיור להשכרה בפרויקט ולנצל את
הקרקע טוב יותר.
אריאל גולן: יש מענה לכל צרכי המגורים הנדרשים? מעונות יום? גני ילדים?
אמי ארבל: יש מענה מלא בתכנית המאושרת ויהיה מענה מלא גם בתוספת.
יוחנן ויצמן: אני רואה את המקום הזה כלא מתאים לבניה לגובה. כל המבנים הסובבים הם משרדי הממשלה והתכנית
הזו חורגת מאוד בגובה שלה.
אדיר שוורץ: מדובר בשכונה טובה ויש עניין לייצר דיור בר השגה, המרחב הזה הוא מת בלילות היות וכל המשרדים הם
משרדי ממשלה, משפחות צעירות יהפכו את המקום לחי ותוסס.
יעל צור: התכנית הזו בניגוד לתכנית הקודמת לא הגישה דוח אקוסטי אלא הוגשה המלצה לקביעת חריגת רעש והגבלת
רעש, חשוב לנו שהוועדה תיתן דעתה לעניין הרעש לדיירים. בשטח התכנית יש אצטדיון על כל המשתמע.
אדיר שוורץ: אין מקום להשוואה בין אצטדיון גבעת רם שמארח לעיתים רחוקות תחרות בעלת אופי שונה מאוד
מאצטדיון טדי, בשלב ההיתר ניתן להתייחס לכך.
הוחלט כי ייערך תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השינויים המוצעים בשל סמיכות הפרוייקט לאצטדיון
חברי הוועדה מחליטים לאשר את הצטרפות הוועדה לתכנית בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 5 תיק 1390814

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר, חיים כהן
אמי ארבל מציג את התכנית ואת בקשת ההצטרפות לחברי הוועדה על גבי מצגת
התכנית מוצגת לחברי הוועדה על גבי מצגת
מדובר בתכנית במתחם בית ישראל החלה על מבנים השייכים לישיבת מיר, התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע
והחלקות בשטח התכנית, ומציעה חילופי קרקע עם שטחים עירוניים לצורך תכנון מיטבי יותר.
כל השימושים בתכנית הם עבור שימושי ישיבה.
העירייה מצטרפת לתכנית לאור השטחים העירוניים הנמצאים בשטחה.
יוחנן ויצמן: יש כאן התנגשות של ערכים ובבחירה בין ערכי השימור לבין מתן המענה לבינוי הישיבה וחשיבות התכנית
לירושלים, גובר הצורך בפיתוח והרחבת הישיבה על ערכים שימוריים שייתכן ונמצאים במקום.
אמי ארבל: מחלקת שימור תבחן מקצועית ותחליט את הרלוונטיות של ערכים שימוריים ובסתירה בין ערכים הוועדה
תקבל את המידע ותשקול את הממצאים.
יוחנן ויצמן: המחלקה יכולה לבחון ואני מבקש שתהיה אמירה שחשיבות התפתחות הישיבה גוברת על ערכי השימור.
עמנואל זלטס: חשוב להדגיש כי מדובר במוסד ציבורי ולא במבנה יזמי.
חברי הוועדה מחליטים לאשר את הצטרפות הוועדה לתכנית בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 6 תיק 1311414

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

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

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בתלפיות

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 7 תיק 1322379

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

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

מדובר בתכנית במסגרת התחדשות עירונית, התכנית מציעה הריסה של ארבעה מבנים בני 119 יח"ד ובמקומן ייבנו בבניה מרקמית 530 יח"ד, הצענו לבחון חלופה נוספת שתייצר מרחב ציבורי טוב יותר לתושבים עם שצ"פ מרכזי. ועם חיבור של כביש שתורם לתנועה בכל המתחם.

אריאל גולן: מה סך השטחים המוקצים לבתי כנסת?

אמי ארבל: התכנית מציעה אשכול כיתות מעון יום וגני ילדים ובתי כנסת, לבתי כנסת הוקצה 800 מ"ר.

חיים כהן: מבקש שלא יפחת גודל בית הכנסת מ- 250 מ"ר לכל אחד, סך שלושה בתי כנסת.

רותם פסו: מבקשים שיהיו עידכונים שמתאימים לאוכלוסיה המגוונת, בשיחות שהתקיימו מול התושבים הועלו טענות על חוסר בוודאות ובעדכונים על מצב התכנית.

מבקש להתנות את הפקדת התכנית בקיום כנס תושבים פרונטלי.

יהודה פרוידגור: יש לשים לב למיפוי תושבים ותיקים ובעלי מוגבלויות.

עמנואל זלטס: התבקשה בקשה לאפשר חריגה מקווי בניין לצורך גמישות מרפסות סוכה, בבניינים הנמוכים של 10 קומות ניתן לייצר בכל הקומות מרפסות סוכה, בבניינים הגבוהים ככל הניתן, ובנוסף תותר הבלטת קווי בניין עבור ארון הקודש בבתי כנסיות.

התקיימה הצבעה:

בעד: ישראל קלרמן, אדיר שוורץ, חיים כהן, אריאל גולן

נגד: יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגור

יהודה מתנגד בנימוק שתושבים פנו אלי בעניין התנהלות היזם כי בתנאי הסף הוגשו לתכנון מסמכים לא סופיים

כמסמכי נון- שופ שאינו מסמך המשמש לאחוזי החתימה הנדרשים לאישור עמידה בתנאי סף.

אמי ארבל: תקנות העמידה בתנאי סף מבקשות הצגת 50% חתימות מכל בנין, עדיין בשלב זה ייתכן שיהיו מתנגדים.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 8 תיק 1334689

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

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

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 9 תיק 1462472

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

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

מדובר בתכנית המציעה הרחבת יח"ד קיימות ושינוי בקווי בנין למרפסות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 10 תיק 1234459

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
מדובר בתכנית בקרית מנחם המקודמת ע"י העירייה ומציעה ניצול טוב יותר של השטחים במתחם, לבנות בית ספר במקום חדש במקום בית הספר הקיים, יצירת כביש חדש שישרת את מבני הציבור באופן מיטבי, וטיפול בשימושים הקיימים בשטח התכנית.
אריאל גולן: מה התכנית מציעה לטיפול בבית הכנסת שבשכונה? מה גובה מבני הציבור?
אמי ארבל: 6 קומות, מציין שבית הכנסת הקיים לא נמצא בקו הכחול של התכנית.
אריאל גולן: מציע לבחון שתהיה הגדלה של הקו הכחול ולכלול את בית הכנסת, כדי לאפשר תוספת לבית הכנסת ל- 3 קומות.
יוחנן ויצמן: יש אין ספור מחסור בבתי ספר בעיר, מה סדר העדיפויות של מנח"י?
אמי ארבל: אפשר לקיים דיון בנוכחות נציגי מנח"י על אופן סידורי העדיפויות והנימוקים לכך וזאת ללא קשר לתכנית ספציפית.
בכל מקרה אם לא נקדם את התכניות האלה אז לא יהיה סדרי עדיפויות כי לא יהיה ממה לבחור.
יהודה: יש התניה בתבוע שכל מקום שמפנים יאוכלס במיקום אחר בין בזמני בין בקבוע.
יעל צור: ישנה עקירת עצים מאוד מסיבית של 137 עצים, וחשוב לדרוש לשמר עצים ובמידת הצורך לנטוע במקומם.
חשוב שתיעשה חשיבה מחודשת כיצד להפחית את עקירת העצים.
אמי ארבל: זה נושא שייבחן בשלב היתר הבניה.
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 11 תיק 1553544

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי נספח הבינוי
מדובר בתכנית המציעה תוספת דיורית ותוספת שטחים בקומת החניה והמרתף.
ישראל קלרמן: מציע לאפשר השמשת שטחי המילוי שבקומת הקרקע, החלל כבר קיים.
אין התנגדות לחריגה באחוזי הבנייה מעבר למדיניות אם יהיה בכך צורך כדי להשמיש את כל חלל המילוי שאושר בהיתר כי אין שום הגיון להותיר מילוי מעל לקרקע.
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1372689

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

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

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 13 תיק 1488998

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי נספח הבינוי, מדובר בתכנית 12000 פארק עמק הארזים כוללת מוקדים בין היתר תא השטח הזה, אנחנו מבקשים להתאים את הפולגון בתכנית לפולגון בהסכם החכירה מול רמ"י בלי שינוי בהוראות.
יוחנן ויצמן: התבוע לא משנה שימושים?
אמי ארבל: מעבר לשינוי גבולות המגרש כדי להתאים את הפולגון לגבול הבעלות, כל שאר השימושים יהיו בהתאם למאוסר.
יוחנן ויצמן: התכנית ב- 12000 דנו בוועדה המקומית בתכנית הבינוי, מבקש שתידון תכנית הבינוי בוועדה המקומית אסף שגיא: מבקש לחדד נושא בטיחות הקרינה
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1487560

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי ה- GIS
חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 15 תיק 528ב

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, חיים כהן
אמי ארבל מציג את תכנית הבינוי לחברי הוועדה

מדובר בתכנית המציעה הקמת מבני מגורים חדשים, סך של 16 יח"ד.
חברי הוועדה מחליטים לאשר את הבקשה

תכנית מספר 16 תיק 1491687

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי נספח הבינוי
מדובר בתכנית המציעה תוספת דיורית ותוספת ממדי"ם ומחסנים.

עמנואל זלטס: האם יש פתרון מיגון לכל הדירות?

אמי ארבל: לא אין פתרון מיגון מדובר בהרחבת דיור של הקומה התחתונה. התכנית לא מציעה ממ"ד לכל הדירות
עמנואל זלטס: מבקש שכל דירה יוצע פיתרון מיגוני ממד או חדר מחוץ ככל הניתן.

דבר נוסף, לעניין מרפסות סוכה אם אפשרי לכיוון חזית צפונית לאשר צמצום קווי בנין לענין מרפסות וכן חזית דרומית
לעניין סעיף התחדשות עירונית בוטל לאור אישור התבע

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 17 תיק 1521657

יו"ר הוועדה בתכנית חיים כהן
ישראל קלרמן לא משתתף בדיון
משתתפים: יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה על גבי נספח הבינוי
מדובר בתכנית המציעה הרחבת יחידות דיור קיימות תוספת דיורית.

עמנואל זלטס: מבקש להסיר סעיף שלביות ביצוע

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר בכפוף לשינויים שהתקבלו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1571264

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן
משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגור, חיים כהן

אמי ארבל מציג את התכנית לחברי הוועדה, נתקבלה פניה לעניין שלביות הביצוע עבור קומת הגג שתבנה בנפרד
מהבניה בקומות הקיימות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 19 תיק 1263904

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

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

אמי ארבל מציג את התיקון בתכנית לחברי הוועדה

עמנואל זלטס: שסעיף שלביות הביצוע ייקבע שתוספות הבניה בחזיתות תתבצע בבניה מלמטה למעלה.
בתקנון נכתב כי לא תתאפשר בניית מרפסות מעבר לתחום קווי בנין, הסעיף הזה פוגע גם בדיירים אחרים.
מבקש לבטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין ולגובה ולהותיר סטיה ניכרת לקומות.
אבל לא לגובה וקומות

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 20 תיק 1198399

יו"ר הוועדה בתכנית ישראל קלרמן

משתתפים: ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, אריאל גולן, אדיר שוורץ, יהודה פרוידגר

אמי ארבל מציג את התיקון בתכנית לחברי הוועדה

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת מהנדס העיר