

פרוטוקול עיקרי דיון לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2026/17	
08/09/2026 – כו אלול 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	
עופר	איובי	סגן ראש העיר	הגיע בתכנית 4
יהודה	פרוידנגר	חבר הנהלה	
יצחק	בריס	חבר ועדה	הגיע בתכנית 7
אריאל	גולן	חבר הנהלה	הגיע בתכנית 10

חיטא

צוות מקצועי

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

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הועדה

תכנית מספר 1 תיק 1045541

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

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

אליעזר ראובברגר פונה לשני הצדדים הגיע משהו ואמר שאתם רוצים להגיע להבנות בניכם האם זה נכון? אנחנו בעד תמיד שיהיה הבנה ושלוש בין שכנים.

עו"ד אהרון אגסי בשם חזקיהו ברנשטיין בבניין זכרון יעקב 5 ואביהוא רוכלמר בבניין זכרון יעקב 5
אני מבין שהמלצת האגף היא לצאת לסיור במקום
אני מבקש שמועד הסיור יהיה בנוכחות הצדדים, זה מאוד חשוב.

אריאל גולן
מדובר באגף הפיקוח לא הועדה יוצאת לסיור.

עו"ד אהרון אגסי – מתנגד אחד פתיר. המתנגד השני זקוק לעוד זמן, לכן הצעתי למבקש, להוריד את התכנית מסדר היום עד לאחר החגים.

מגיש התכנית חזקיהו ברנשטיין – אין לנו התנגדות לתת עוד 30 יום.
בכל זאת 25 משפחות מחכות לאישור התכנית.

אליעזר ראובברגר נקבע בדיון הפנימי, אבל נתחשב בחגים, זה ברור לגמרי
אף אחד לא חושב שבראש השנה, כיפור, או לפני סוכות יוכלו להתפנות לזה.
נעשה את זה בצורה הכי טובה לכולם. לא למשוך זמן. כדי שאף אחד לא ייפגע.

דיון פנימי

אליעזר ראובברגר לגבי הסיור של הפיקוח במעמד הצדדים, לא מקבל את זה, אני לא חושב שזה נכון.
אבל מכיוון שכרגע הם רוצים להגיע להבנות, אני בעד לדחות את ההכרעה, 60 יום מיום הועדה, ולקבל מהם מסמך הבנות

אמי ארבל אם יש שינוי בתכנית נצטרך לשמוע אותם.

ישראל קלרמן לא אם הם מושכים את ההתנגדות

אמי ארבל אם התכנית משתנה בעקבות הסרת ההתנגדות

אריאל גולן יעשו 106ב

אמי ארבל בכל זאת נצטרך לשמוע אותם, התכנית בסמכות ועדה מקומית.

עו"ד אילנית מיכאלי מאחר ולא שמענו אותם בכלל, נצטרך לשמוע אותם.

חברי הועדה מחליטים לקבל את הצעת הצדדים, לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות לתקופה של 60 יום.

תכנית מספר 2 תיק 1205186

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, אריאל ועופר

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

חנה רוזנבאום מציגה את ההתנגדות שלי ושל הדיירים הוותיקים
אחד מהדיירים גר בבניין מאז הקמתו.
אנחנו גרים בית הערבה 12-14 מראה על המפה

אמי ארבל
התכנית מציעה מרפסות שמאוד רחוקות מהבניין שלכם

חנה רוזנבאום

נכון אבל היה לנו ניסיון מר עם הועדה שהתירה מרפסות לבניין שליד.
הפגיעה בזמנו היתה חמורה ביותר, ולכן חששנו.

אמי ארבל אבל כרגע הבניה המבוקשת אינה קרובה לבניינכם
מראה על המפה.

המרפסות המוצעות בגבול המגרש בבניין שיש פה, זה מעל 7 מטרים מגבול החלקה, בערך 10 מטרים מהבניין.

אליעזר ראוכברגר זה רחוק מאוד

עופר איובי גברת זה לא יפריע לכם.

ליאון רוזנבאום

עכשיו אנחנו מבינים שהפגיעה פחותה ממה שחשבנו.

אבירם מתכנן התכנית איחר לדיון

אליעזר ראוכברגר אין צורך שתגיב. סיימנו את הדיון.

אבירם כל התכנון נעשה בתיאום המחלקה.

אליעזר ראוכברגר הם הבינו את הנושא. אגב זה שנעשה תיאום עם המחלקה לא רלוונטי, זכותם להתנגד.

דיון פנימי

אליעזר ראוכברגר מציע לקבל את המלצת האגף כפי שהיא ולאשר את הבקשה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 3 תיק 1297712

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

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

משה כאשטיין מייצג את המתנגדים חתמו לי על יפוי כוח

אנחנו יזמים של התכנית לפרויקט פיננוי בינוי שמקודם במתחם המדובר
יש לנו 60 חתימות להגיש תכנית

מראה ליועצת המשפטית אילנית מיכאלי את יפוי הכוח

עשינו סקרי דיירים, כל העבודה מול המנהלת, וכרגע בתהליך מול המנהלת ומחכה לאישורם.

אליעזר ראוכברגר- למה לא הגשת לתכנית סף?

משה כאשטיין - הזמנו מדידה השבוע, קיבלנו הצעת מחיר, אנחנו בתהליך להגשת תכנית סף, בקרוב יפתח תיק

אנחנו מתנגדים להרחבה, מכיון שאנחנו תומכים בתכנית פיננוי בינוי, יש מגבלת קומות בשכונה, עד 8 קומות.

אין לנו יכולת לעשות יותר מ8 קומות, ולכן הרבה יזמים מסרבים לעשות את התכנית הזאת וכל תוספת תהווה בעיה
לקדם פיננוי בינוי

אנחנו נציג את התכנית בעת שהתכנית תגיע להפקדה.

יש לנו 38 יח"ד

אנחנו מציעים 200 דירות.

אריאל גולן- זה כלכלי?

משה כאשטיין- כן, זה מורכב. אבל בגלל זה עמלנו שנתיים וחצי.

מקווים שגם המחוזית תאשר את התכנית

אליעזר ראוכברגר - מה עיקר ההתנגדות?

משה כאשטיין- שלא תיפגע תכנית הפיננוי בינוי

אליעזר ראובברגר- יש כאן עוד התנגדויות לא רק פינוי בינוי לדוג' חניה

אריאל גולן – אם שאר הדיירים האלה שביקשו את ההרחבות יעשו את התכנית בלעדיכם, תוכלו להסתדר?

משה כאשטיין- לא נוכל .

אליעזר ראובברגר- אני מקריא חלק מטענות המתנגדים שאינם קשורים לפינוי בינוי. פגיעה ברכוש משותף, היטל השבחה, ביטול חניות, גישה, תנועה התכנית אינה מציעה מרפסת סוכה, אין ממדים מוגדלים, פחד שהתכנית תבטל מחסנים קיימים, רוב הדיירים לא מעוניינים בתכנית.

אריאל גולן – אם ניתן לכם זמן להגיע להבנות?

משה כאשטיין- הבקשה שלנו היא לדחות, אנחנו מנסים להגיע להבנות בכל דרך. שנתיים וחצי אנחנו מנסים להגיע להסכמות.

אפילו אתמול עד מאוחר בלילה ניסינו, אבל כבר לא ניתן לעשות כלום כבר היה מאוחר.

יוחנן ויצמן – שואל את היוזמים מה תעשה עם התכנית שלהם תגיע להסכמות ותצא לדרך

עמנואל זלטס לא יוכלו להוציא היתרים.

עו"ד אהרון אגסי מדובר בבניין של 38 - 11 דיירים מהבניין הזה מתנגדים – מצטרפים להתנגדות עצמית שלנו אני מבין שהמחלקה תומכת בבנייה לכל הבניין- אני חושב שניתן לבצע הפרדה ולהגיש תכנית רק לעמודה אחת. החוק מסמיך לדון בהתנגדות, לא ראיתי התנגדות של החברה, גם היא רשומה ברשם החברות, היא לא הגישה תצהיר. זה שמחתימים אנשים זה לא אומר כלום, הם כבר שנתיים וחצי רצים במקום, ואין עוד שום תכנית עומדת, אני הולך לפי המציאות, אנני יודע מי הם ומה מידת הרצינות לגבי הוצאת תכנית אם יפוי הכוח מתייחסים למתנגדים שהוגשו התנגדות בסדר גמור אבל לגבי דיירים שאינם שלא הגישו התנגדות זה לא מוקבל כולל החברה שלא הגישה התנגדות בעצמה לתכנית. למה אנחנו רוצים לשבת עם בנאדם שבכל מקרה התכנית שלנו מבקשת רק לעמודה שלנו בלבד. מה המשמעות שלהגיע להבנות? ולכמה זמן תוקצב?

אליעזר ראובברגר- נחליט זאת בדיון הפנימי

עו"ד אהרון אגסי

מה משקלה של ההתנגדות הזאת לוועדה?

אריאל גולן

אתה יודע שאנחנו מעודדים פינוי בינוי

עו"ד אהרון אגסי גם אנחנו מעודדים פינוי בינוי.

אנחנו בעד הידברות, אבל שאין היתכנות אין שום דבר מוצק

אנחנו בעד 3 חודשים שהם נמצאים עד להחלטה של הוועדה לתכנית פינוי בינוי

אמי ארבל – אין סיכוי שזה יקרה ב3 חודשים.

אליעזר ראובברגר – 3 חודשים להגשת תנאי סף לתכנית פינוי בינוי זה יותר ריאלי.

עו"ד אהרון אגסי- 45 יום מספיק בשביל זה.

משה כאשטיין- 3 חודשים מקובל. אני תלוי גם בוועדה מחוזית.

אליעזר ראובברגר – 45 יום להגשת החומר לתנאי סף, לא כולל חגים

עופר איובי- כמה זמן יכול לקחת עד לביצוע?

אמי ארבל -אנחנו לא יודעים אף פעם מה יכול לקרות, אבל אפשר לומר שתכנית בסדר יום כזה, כ 2.5 שנים לקבלת תוקף.

דיון פנימי

אליעזר ראוכברגר 60 יום מיום הועדה להכרעת הדיון כולל הגעת הבנות – להראות רצינות ליזם להגשת תכנית לתנאי סף ישראל קלרמן – אם הם מצמצים את הבניה לעמודה שלו

אליעזר ראוכברגר זה לא עונה לכל הטענות.

אליעזר ראוכברגר מבקש להכניס את הצדדים ומקריא להם את ההחלטה אנחנו מחליטים לדחות את ההכרעה ב60 יום על מנת לבחון את הרצינות של הגשת תכנית פיננסי ביוני בחלקה או להגעה להסכמה בין הצדדים.

עו"ד אהרון אגסי אם הוא יקבל אי עמידה לתכנית?

אליעזר ראוכברגר בתום 60 יום תתכנס הועדה נזמין את הצדדים לדיון להתנגדויות ותגובות המבקשים על מנת לקבל החלטה סופית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את הצעת היו"ר לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות לתקופה של 60 יום.

תכנית מספר 4 תיק 1122241

משתתפים: אליעזר, ישראל, חיים, אדיר, עופר ופרוידנגר

יוחנן ויצמן לא השתתף בדיון

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית שמענו את המתנגדים בדיון הקודם מכיוון שרוב הטענות הן שמאיות החלטנו לבקש ממחלקה להיטל השבחה לענות על טענות המתנגדים. את חוות הדעת צירפנו לסדר היום.

אליעזר ראוכברגר לא ראיתי את חוות הדעת .

רלי חיים הטעמתי אותה באתר העירוני כמו שאר החומרים המצורפים לסדר היום.

אמי ארבל המחלקה (היטל השבחה) התייחסה בצורה מסודרת מאוד עם תשובות לכל הטענות . היא דחתה את רוב ההתנגדויות.

אליעזר ראוכברגר מכיוון שלא ראיתי את חוות הדעת, מבקש להוריד את הסדר יום לקבל שוב את חוות הדעת השמאית, רלי תשלחי בנפרד לחברי הועדה במייל לעיון ותשבצו את התכנית לועדה הבאה.

אמי ארבל תרצה שנזמין את יפית סעדו מהמחלקת היטל השבחה לדיון, אם יהיו להם שאלות אליעזר ראוכברגר קודם נראה את חוות הדעת.

חברי הועדה מחליטים לקבל את בקשת היו"ר

תכנית מספר 5 תיק 1506476

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, עופר ופרוידנגר

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומציג את ההתנגדויות לתכנית ואת המענה להן תכנית במקור ברוך שמציעה בניין חדש התכנית הופקדה

הוגשה התנגדות אחת קניינית ע"י הורביץ גיטה טובה הניה - מתנגדת מרחוב יהודה המכבי 16 - דיירת מוגנת, דמי מפתח אנחנו בעצם מעבירים אותה לועדה המחוזית שתבחן את הנושא הזה. והתייחסנו בכל מקרה לתיאום עם מנהל חברה לעניין טיפול חברתי חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף

תכנית מספר 6 תיק 1259324

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר

אליעזר ראוכברגר קיבלתי פניה – הגישו תכנית על חלקה שלמה שייעוד מגורים אך בפועל מפותחת כשצ"פ, שלא נדונה אצלנו וכעת מגישים אותה בתכנית, ולכן מבקש להוריד את התכנית מסדר היום על מנת ללמוד את הנושא

חברי הועדה מחליטים לקבל את בקשת היו"ר

תכנית מספר 7 תיק 1241744

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, עופר, פרוידנגר, יצחק ברים

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומציג את ההתנגדויות לתכנית ואת המענה להן

רחוב פנמה 4 בשכונת קרית מנחם

היה לנו דיון עם התושבים

יש כאן 3 בניינים, הבניין הצפוני והדרומי עשו תכנית נפרדת לפינוי בינוי, פנמה 2 ו-6

2 בניינים במגרש הדרומי ובניין אחד ציבורי במגרש הצפוני. כעת הבניין שבאמצע, שלא רצה להצטרף בזמנו, מגיש את תכנית.

מראה על המפה

התכנית הופקדה בסמכות ועדה מחוזית

התכנית מציעה פה מגדל של 25 קומות עם הפרשה בחלק המערבי

הוגשו התנגדויות – התנגדות אחת על ידי מנהל קהילתי גנים

עיקר הטענות צפיפות והיקפי בינוי גדולים, מרחק קטן בין הבניינים, אי שמירה עם רציפות וקישוריות הולכי רגל

לרכבת הקלה, הפרשות ציבוריות דלות, פגיעה במעברי חציה, תוספת מרפסות מעבר למדיניות וחוסר בהירות ביחס

להיקף בינוי התת קרקעי.

התנגדות שניה – עומר שולב – מנהל הפרויקטים של יהודה רחמים ע"י שרון אבני לא מתנגדים לתכנית אך טוענים שיש

התעלמות מתוכנית הצל של התכנית שהוגשה ע"י פנמה 2, ו-6 – שמאפשרת התניידות בין החניונים ומבקשים תיאום

אנחנו ממליצים להיענות להם. לגבי רוב ההתנגדויות אנחנו מקבלים אותם בצורה חלקית, לעניין צפיפות והיקף בינוי

בלתי סבירים, מכפיל 4.9 שהוא מכפיל יחסית גבוה ביקשנו לבחון אותו כתנאי למתן תוקף, המרחק בין הבניינים הוא

יחסית קרוב – כ-10 מטר ונכון להזיז את המגדל צפונה לכיוון השטח החום, לגבי הפרשות לצורכי ציבור ביקשנו 2 גני

ילדים ולא אחד וביקשנו לתקן את זה כבר בהפקדה בנוסף לסמן לשימור את העצים בפינה המזרחית שהם עצים בוגרים,

לקבל את ההתנגדות לגבי תכנית הצל ולתאם את החניונים, להבהיר את השימושים בתת הקרקע ואת שאר ההתנגדות

דחינו בהתאם למדיניות.

יהודה פרוידנגר מה לגבי קרן תחזוקה?

אמי ארבל אני אבדוק את זה. תלוי מתי אושרה התכנית.

עופר איובי מקובל לתת 10 שנים.

אמי ארבל בדקתי ויש קרן תחזוקה לתכנית כמקובל במגדלים.

עופר איובי לגבי התקן השמאי מבקש להוריד את הסעיף, אני בעד להשאיר את מספר הקומות ואפילו להעלות אם

אפשרי - אם זה תואם לפי הסביבה. ויש כאן בניין ליד הכולל 30 קומות, אז ברור שגם כאן צריך לאשר.

יוחנן ויצמן – באופן כללי אני מסכים איתך שלא תמיד התקן השמאי הוא זה שקובע. החלטת הועדה המקומית נותנת

להם פטור מהיטל השבחה.

אליעזר ראוכברגר-יש כללים, לדוג' ליד ציר רק"ל יש יותר, כל סביבה יש לה את המדיניות שלה, זה פותח פתח, אנחנו

מבקשים את זה במסגרת מדיניות. בשביל לחרוג צריך להסביר סיבה.

יוחנן ויצמן אני קורא את הדו"ח השמאי, הכלכלי לא מצליח להבין אותו.

אמי ארבל

כתבנו כי הדוח הכלכלי אינו מפרט מה התמורות לכל דירה, יש להבהיר כי התמורה המקסימלית תהיה כמוקבל עד 24

מ"ר לדירה והדו"ח יבחן בהתאם.

תקן שמאי זה לא מנחה, זה עקרון מחייב.

יוחנן ויצמן

החוק מחייב שבשביל פטור צריך המלצה של הועדה.

אמי ארבל מראה על המפה את השטח החום

יהודה פרוידנגר שבשטח הציבורי יעשה גן, זה לא השקעה גדולה.

אליעזר ראוכברגר מעדיף שגני הילדים יהיו בשטח המבונה

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

תכנית מספר 8 תיק 1248970

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, עופר, פרוידנגר, יצחק ברים

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומציג את ההתנגדויות לתכנית באבו טור, יש מגרש לשימור שאושר לו מלון ב4 קומות, במקום מגורים, הסדרנו כביש וגישה ומעבר לבית המלון ואת המענה להן, במקום הכביש המוזר שהיה כאן מראה על המפה הוגשו 7 התנגדויות ע"י חכים אבו אלדבעאת, חאלד זיר, סונדוס בטארי, מינהל קהילתי אבו תור ראס אל עמוד הפטריארכיה הארמנית ו-7 דיירים שמתגוררים בסמוך למקרקעין הכלולים בתכנית עיקרי ההתנגדויות" התכנית לא הוגשה כראוי, יש פגיעה בתשתיות בגלל המעבר של הדרך, כשלים ועומסים תחבורתיים, שינוי יעוד מדרך פרטית לדרך ציבורית, פגיעה במבנה היסטורי בשכונה, פגיעה באופי השכונה, מדובר בשכונה שקטה וקהילתית, פגיעה בנוף העיר העתיקה, דחינו את רוב ההתנגדות הכל מפורט, הבניה אינה בלב השכונה, אלא בשוליים, מדובר על מלון קטן של 4 קומות בלבד, אין השפעה דרמטית לא בתשתיות ולא בתחבורה ואינה משנה את אופי השכונה.

עופר איובי – מדובר בדבר מינורי, אין כל השפעה לתושבי השכונה, תומך בהחלטה

חברי הועדה מחליטים לקבל את המלצת האגף

תכנית מספר 9 תיק 1304344

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר, פרוידנגר, יצחק ברים

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומציג את ההתנגדויות לתכנית תכנית פינני בינוי בנווה יעקב התכנית מציעה הריסה של הבניין הקיים, ובניה של 3 בניינים עד 13 קומות הוגשו מספר התנגדויות של מינהל קהילתי נווה יעקב אמי מקריא את מסמך ההתנגדות עיקרי ההתנגדויות כי התכנית איננה נותנת מענה לצורכי ציבור, למרחב השכונתי ולמאפייני האוכלוסיה המקומית. התכנית מציעה תוספת חריגה לבניה של 224 יח"ד במקום 39 יח"ד, ומציעה גן אחד בלבד 31 כיתות מעון יום. תקן חניה נמוך, חוששים שהתכנית הזאת תתנגש עם תכנית אחת שמוצעת בדרום, גובה השכונה אינו תואם את האופי השכונה החרדית. התנגדות שניה ע"י חברת קרל התחדשות עירונית לטענתה התכנית מצומצמת מידי מתייחסת לבנין אחד בלבד ומתעלמת מהמרקם התכנוני הרחב שבו הבניין משולב באופן טבעי. התכנית פוגעת האופן ממשי ביכולת לקדם התחדשות עירונית בבניינים הסמוכים, שבהם החברה נבחרה לקדם פרויקטים. הם חוזרים על עובדה, שבניינים מעל 8 קומות אינם תואים את אופי השכונה החרדית, תכנון נקודתי פוגע באיכות התכנון הכולל של האזור, מונע חיבור בן שטחים ציבוריים, מקטין את היכולת ליצור שבילים ומעברים נוחים בין מפלסים שונים, יש פגיעה בחניות, קווי הבניין המוצעים פוגעים בבניינים הסמוכים.

אליעזר ראוכברגר

באיזה שלב תכנוני הם נמצאים בפרויקטים אחרים שהם מקדמים? קיבלו עמידה לדוג'?

אמי ארבל לא. הם רוצים לקדם תכנית במתחם דרום, אבל עוד לא ישבו איתנו.

אליעזר ראוכברגר אנחנו ביקשנו בהמלצות התכנית להפקדה- כי יש לכלול 3 כיתות גן ו-3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצר של 305 מ"ר, ושני בתי כנסת בשטח של 300 מטר, והמחוזית הורידה את זה. להחזיר את הפרשות שאנחנו ביקשנו.

אמי ארבל הוספתי את זה בהמלצה בסעיף 2 לגבי המכפיל 5.7 מדובר על מכפיל גבוה

אליעזר ראוכברגר – כמה היה המכפיל בתכניות קודמות שאישרנו בנווה יעקב?

אמי ארבל אני יכול לבדוק תכניות שיצאו לביצוע, תכנית שאושרה בשנת 20/21 מדובר על מכפיל 4.7

אליעזר ראוכברגר- זה היה לפני שנים, הוצאות הבניה גדלו. בנושא הגובה, להתאים למקובל בשכונה, 8 קומות + דופלקס אז עד 9 לא יותר.

יוחנן ויצמן – מסכים אולי ניתן להגדיל את התכנית.

אמי ארבל – לא אפשרי.

עמנואל זלטס – קו בניין לארון קודש

אמי ארבל – יש תכנית שקבעה את זה בועדה המחוזית?

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

תכנית מספר 10 תיק 1469246

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

אמי ארבל מציג את התכנית על גבי המצגת ואת המלצת האגף לחברי הועדה ברחוב עין גדי

מראה את ההדמיה

בשל המגבלה של השגרירות האמריקאית נוצר מגדל צר וארוך

אליעזר ראוכברגר איני אוהב את ההדמיה, מדובר במגדל דק, כמו עפרון, לא נראה טוב תכנונית, בלשון המעטה.

יוחנן ויצמן אולי אפשר לדבר עם השגרירות לשנות את התכנון של הבניין

אמי ארבל אין סיכוי

אדיר שוורץ ההדמיה אינה מראה את המצב הקיים, יהיו עוד מגדלים.

אמי ארבל ביקשנו בהמלצה להגדיל את הרו החכול, לעשות הנמכה של הקומות ל 7 קומות, וללהציע שני בניינים.

אדיר שוורץ – 31 קומות בארוננה, הדירות כאן ענקיות, זה חזירות לשמה. ניתן לצמצם להעמיד אותו מחדש, עם תכנון ראוי יותר.

אמי ארבל – מכפיל גבוה 4.3 מקריא את סעיף 13

יוחנן ויצמן -הוספת את סעיף 25 ?

אמי ארבל מקריא את הסעיף

יוחנן ויצמן – אנחנו לא ממליצים על התכנית הזאת אלא על החלופה, במידה והמחוזית לא יקבלו, לא ניתן לתת פטור מהיטל השבחה.

אמי ארבל איך אפשר לעשות זאת משפטית?

אילנית מיכאלי להתנות את הפטור בבחינה נוספת

אליעזר ראוכברגר ככל שהועדה המחוזית לא תקבל את החלופה שלנו, שיגיע אלינו לועדה לבחינה נוספת

אמי ארבל כלומר ככל שהועדה המחוזית לא תאמץ את החלופה, הועדה ממליצה לא להפקיד את התכנית?

יוחנן ויצמן – כן תוסיף לסעיף – טרם דיון נוסף בועדה המקומית

רותם פסו נציג חברה וקהילה התהליך היה תקין מבחינת הדיירים, נעשה כנס בזמן, מיפוי אזרחים ותיקים
 אסף שגיא – סקר היסטורי ככל שהתכנית נשאת כך.
 אמי ארבל - חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה וסעיפי הפקעה נוספו להמלצה.
 חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 11 תיק 965962

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר, יצחק

אליעזר ראובברגר תכנית הרכבת הקלה הקו החום, הזמנו את מתכנני הרכבת ותכנית אב כדי שיציגו לנו את התכנית

אדר' מירון כהן מציג את התכנית ע"ג מצגת

אליעזר ראובברגר למה אתם לא עושים תסקיר השפעה עכשיו לדפו שהוא מתארי בתכנית ?

מירון כהן – זה ייקח הרבה זמן. הקו החום אושר, זה עניין של אסטרטגיה ניהולית של קידום סטטוטורי בועדה.

יוחנן ויצמן – האם חשבתם לעשות להאריך את הקו עד בגין.

מירון כהן יש מחשבות.
 יש מחשבה לטווח רחוק, כדי לתגבר את הרכבת, הרכבת תגיע בסופו של דבר למיצוי, ויש תכנון מאוד כללי לאוטובוסים
 גדולים שישעו בבגין, אבל זה לא תוכנן עד הסוף, אבל זה הרעיון, זה לא במקום הרכבת זה מקביל לרכבת.
 צחי ויטלזון – האזור של כביש 45 וכביש 50 כולו באיו"ש, בכל מקרה צריכים לעשות את זה בתכנית אם רוצים ויחליטו
 שרוצים לעשות את זה.

אליעזר ראובברגר תכנית משותפת

צחי ויטלזון זה תכנית באיוש, כי הרוב השטח שם.

אליעזר ראובברגר אני מבין שמדובר פה על להשאיר 2 נתיבים לכל צד

מירון כהן התכנית מתואמת עם מנהלת עטרות
 הם מבקשים הרבה קישוריות במגרשים הגדולים שיש היום בעטרות.
 מראה על המפה הינה עוד אחד בדרום כדי שיהיה אפשר להגיע ברגל מכל המגרשים.

אליעזר ראובברגר
 למה לא לעשות מסוע?

מירון כהן
 לא ניתן

עופר איובי
 איפה הקו החום ביחס לשכונה החדשה שתבנה בעטרות?

אליעזר ראובברגר זה יותר למעלה

מירון כהן אבל יש גישה

צחי ויטלזון הקו הזה בא לשרת בעיקר את האוכלוסייה של מזרח ירושלים
 לפחות הסיכומים עם הכוונות הם שהשכונה תשורת בצורה אחרת מבחינת תחבורה ציבורית.

עופר איובי
 מה זאת אומרת?

מתן מועלם – השאלה לאיזה יעד אתה מתכוון להגיע אוטובוס או רכבת, יש אזורים שהרכבת תהיה יותר יעילה ויש
 שהאוטובוס יהיה יעיל.

אדיר שוורץ

למה אין שבילי אופניים באף אחד מהמקטעים?

מירון כהן נכון אין. זה מה שהחלט יחד עם העירייה בזמנו לפני כמה שנים, אך תמיד אפשר לבטל נתיב אחד ולעשות שביל אופניים, כרגע אין מקום פיזית.

מתן מועלם – יש קושי באופן כללי בשנים האחרונות, לקדם תוכניות של שבילי אופניים מבחינת רוחב זכות הדרך, נפחי תנועה החזויים.

אליעזר ראובברגר אין כל כך שימוש לאופניים בירושלים.

אדיר שוורץ – השימוש באופניים בירושלים בעלייה.

עופר איובי נכון לפי מה שמציגים לנו, בהחלט במגמת עלייה.

מירון כהן – נצטרך לעשות שינוי בתכנית בגלל תחנת הדלק של פז, זה לא משהו שרואים בעין. נצטרך קצת להתרחק ממנו.

צחי ויטלזון – הרכבות החומות יסעו על הקו האדום עד שער הפרחים.

מתן מועלם עד שכם.

יוחנן ויצמן -ואז הוא מתפלג.

מירון כהן – השינוי הגדול שרצינו תחנה משותפת לקו החום והאדום והצלחנו.

יוחנן ויצמן בעצם יהיה מנווה יעקב לגבעת שאול קו ישיר

מירון כהן בדיוק

יוחנן ויצמן- אין שמה בעיה של קברים בין רמות, שדרות אשכול מתחת לגבעת התחמושת.

צחי ויטלזון- היו בדיקות של רשות העתיקות. לא שמעתי משהו. ההרחבה כאן מאוד קטנה.

מירון כהן אגב אנחנו מתואמים גם עם המוזיאון של גבעת התחמושת.

צחי ויטלזון

חשוב לדעת פה, באזור הצפוני, באזור שדיברנו על יד דיפו עתידי, מתוכננת תוכנית תת"ל/209 של תחנת הכוח החדשה בעטרות. אנחנו בתהליכי תיאום איתם. אנחנו במצב מתקדם יותר, גם תכנונית וגם סטטוטורית, ובכל מקרה אנחנו באיזה שהוא תהליך תיאום איתם. כרגע עיקר התיאומים מתמקדים באזור של הדיפו, הדיפו בכל מקרה יוגש בתוכנית אחרת, וככל שנצטרך להשלים את התיאומים, זה יבוצע גם בהמשך. עוד דבר שחשוב לומר, הוועדה פה אישרה, וגם הוועדה המחוזית אישרה, הכרזה לפי סעיפים 77-78, זה היה חשוב מאוד, כי הגיעו אלינו תוכניות לתיאום, תוכניות גובלות, שבאמת היה פה תיאומים בעיקר בכביש 21 במקומות אחרים, וחשוב להמשיך בתהליך אותו תיאור הזה גם שהוועדה תוכל להפנות תוכניות גובלות בתיאום איתנו.

עמנואל בשלב ההפקדה- תהיה שלוחה של עטרות לקו האדום בצומת נווה יעקב?

מתן מועלם- יש כאן מגבלה תפעולית.

בסופו של בנאדם שירצה להגיע מעטרות לנווה יעקב- יסע באוטובוס.

צחי ויטלזון – ניתן לבחון את זה בהמשך.

דיון פנימי

יוחנן ויצמן – תחנה לנווה יעקב

קישור לכביש 50

אמי ארבל זה לא בירושלים תראה את הגבולות

עופר איובי – צריך תכנית משותפת איו"ש

אמי ארבל להכניס לתכנון מחוץ לגבול שיפוט ירושלים זה לא רלוונטי כעת.

יוחנן ויצמן מה לגבי המקטע של סולטן סולימן - איך ממשיכים לדאוג לתושבים שמגיעים לשער האשפות.

אליעזר ראובברגר להוסיף כי תנאי לדיון בהיתר, יהיה הצגת מענה נגישות לשער האשפות.

עמנואל זלטס- לבחון חיבור בין הקו החום לקו האדום בשדרות נווה יעקב בכל זאת 7000 יח"ד שיהיו, צריך שתהיה להם אופציה לנגישות

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 12 תיק 1225861

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 13 תיק 1562578

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

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אריאל גולן המעלית שתבנה בשצפ, שלא תפגע בבית הכנסת הזמני בשלב הבניה.

חיים כהן – אפשר לכתוב- כי הועדה רואה בחשיבות בשלכיות של הביצוע, על מנת לא לפגוע בבית הכנסת הזמני.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקון שנקבע בדיון

תכנית מספר 14 תיק 1547728

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, עופר, אדיר, אריאל ופרוידגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יש פה תכנית שמציעה להרוס את הבניין ולעשות פינוי בינוי

הבניין נמצא על ציר רכבת הקלה

מראה על המצגת

התכנון לא נכון ואנחנו לא אוהבים את זה.

ישראל קלרמן למה לא צירפו את הבניין השמאלי?

אמי ארבל אנחנו גם חושבים שהיה צריך

אבל כרגע זה הקו הכחול של התכנית.

התכנית מציעה 193 יח"ד, 300 מטר מסחר

דופן מסחרית.

המרחקים בין הבניינים מאוד קרובים ולא יעילים

יש פה בסוף בניין עם 2 דירות בקומה, ומסחר שיושב על הרחוב לא לגמרי ברור מה התכנית מייצרת,

רציפות שאיננה ברורה.

עופר איובי זה לא מתאים לאופי של המקום.

אמי ארבל לא מדובר על עיצוב אם הבנין יפה א לא. הוא לא יעיל, יש המון שטחי שירות, קרבה גדולה בין הבניינים

אליעזר ראוכברגר דירה של 270 מטר, זה לעשירים בלבד.

אמי ארבל אם נצרף את החלקה ליד, יהיה מגרש יותר רגולרי לתכנון כי אז אפשר לרווח בין הבניינים חייב לציין שהתכנית לא תואמה איתנו.

עופר איובי אז למה לא משלבים את הבניינים ליד?

אמי ארבל יכול להיות שלא פנו אליהם. אפשר להוריד את התכנית מסדר היום, לתת להם אפשרות לעשות תכנית אחרת יחד עם הבניין ליד ולהגיש תכנית טובה יותר.

אליעזר ראוכברגר הועדה סבורה שהתכנית אינה ראויה תכנונית, הועדה חושבת שניתן לצרף את הבניין ליד, ולהגיש תכנית משופרת עם מספר קומות קטן יותר כמוקבל בשכונת נווה יעקב.

חברי הועדה מחליטים לקבל את הצעת היו"ר ולהוריד את התכנית לצורך הגשת תכנית כוללת ומשופרת

תכנית מספר 15 תיק 1530955

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, עופר, אדיר, אריאל ופרוידגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה רחוב ברזיל

תכנית שאושרה בועדה המחוזית לפינוי בינוי התכנית המאושרת הרסה פה חמישה בנייני שיכון אופייניים וגדולים ואישרה 4 מגדלים שניים בכל צד ושטח חום באמצע.

אליעזר ראוכברגר התכנית קיבלה תוקף

אמי ארבל נכון אבל בנספח הבינוי היצגו מרחקים של 12 מטר בין מגדל למגדל בפועל שהגיעו להוציא היתר בניה, ראו שזה לא נכנס ולכן הם מבקשים למצות עד תום את קווי הבניין בתשריט, שזה 8 מטר בין מגדל למגדל. אמרה אדריכלית העיר ובצדק וגם מהנדס העיר, זה לא מקובל להציע מגדלים במרחקים של 8 מטר ולכן ביקשנו שיגישו תכנית וירחיבו את זה 12 כמו בתכנית בנוי, והמשמעות כמו שאתם מבינים זה להעלות לגובה.

אליעזר ראוכברגר - לא נכון לאשר. שיטת הסלמי הזה לא מקובלת עלי. באים אלינו מקבלים 30 קומות ואחכ באים לבכות, זה לא כלכלי לנו ורוצים עוד או שבא ואומר יש לי בעיה לתת לכם הפרשות נוספות, אז אני אפריש משהו בקומה 30, מה אקבל בקומה 30 גן ילדים או מעון יום.

אריאל גולן- זכויות הבניה נשארות כאן.

אליעזר ראוכברגר - אני מדבר על השיטה והשיטה הזאת לא מקובלת עלי וגם על הועדה המחוזית דרך אגב.

אמי ארבל - אני מסביר מדוע זה שונה, זאת לא תכנית שאושרה לקווי בניין תכנית וגובה, והם באו ואמרו לא נכנס בזכויות הבניה, מבקש עוד קומות מעבר. הוא יכול להגיש במרחק של 8 מטר ולבנות מחר לצורך העניין מהנדס העיר בא ואמר לו לשנות את הבינוי כי זה לא ראוי תכנונית.

אליעזר ראוכברגר- השאלה היא אם זה לא ייצר תקדים.

אמי ארבל לא.

עופר איובי -אם לא נאשר את זה, הוא יבנה במרחק של 8 מטר. ומי שיפגע זה התושבים לא היזם.

אליעזר ראוכברגר מצד שני התושבים יגידו נוספו שכנים, עוד עומסים.

אמי ארבל- לא מוסיפים יח"ד חדשות, היו לנו בעבר תכניות דומות שדנו בהן.

אריאל גולן להשאיר סעיף 2 בהמלצה.

יוחנן ויצמן – מה לגבי מרפסות סוכה? מה רוחב הבניין? 80 מטר בערך - 40 מרפסות סוכה.

אמי ארבל – האורך הוא רלוונטי. ברגע שתיתן לכל הקומה, סיימת לא תוכל לעשות מעליה. זה לא הגיוני, לעשות מרפסות לכל אורך הבניין.

אליעזר ראובברגר – צריך לעשות עד קומה 10, ולא יפחת מ-25%

אמי ארבל הוספתי על פי חוות דעת איכות הסביבה תנאי כי יש להגיש דוח מיקרו אקלים, ותנאי להיתר אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי והפיתוח.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנדונו בדיון

תכנית מספר 16 תיק 1510965

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, עופר ופרוידנגר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה תכנית במעלה שמחה 10, תכנית בסמכות מחוזית בשכונת רוממה התכנית מציעה הרחבות דיוור, תוספת קומות וציאה לגג, תוספת דיורית המלצנו להפקיד את התכנית. קיבלנו פניה

עמנואל זלטס מציג את הפניה – היתה סוגיה של הריסות

יוחנן ויצמן פלישה של שכנים בקומת הקרקע

אמי ארבל למה לא הגיע הזמן להרוס את זה התכנית הקודמת סימנה את זה להריסה.

יוחנן ויצמן

עדיין להשאיר את המצב של סימון הריסה

עמנואל זלטס

הבעיה היא בביצוע בפועל

יוחנן ויצמן

שהשכן יבקש היתר, הוא יהרוס את זה

אבל למה שהשכן בקומה השניה או השלישית יענש

אמי ארבל

עבירות בניה שנבנו על שטח ציבורי חמורות,

ועד שלא הורסים אין סיבה לבנות עוד תוספות

עמנואל זלטס – הדייר בקומה למעלה, שלא בנה עבירת הבניה ועל שטח ציבורי, החיוב של ההריסה יכול רק על השכן שבנה בעבריינות.

עופר איובי – נכניס להם כתנאי, יהיה להם אינטרס להרוס כדי לבנות.

עמנואל זלטס למה ביקשו תצר? לא היתה דרישה בבקשה המקורית

אמי ארבל – כנראה ביקשו

עמנואל זלטס - להוריד אין צורך.

עופר זלטס – למה להקשות עליהם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 17 תיק 1493428

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר ואריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה מבוא חצרות 1 ברמת אשכול תכנית שמציעה הרחבות דיור, תוספת ממ"דים ומחסנים בתת הקרקע, ללא תוספת קומות, המלצתנו להפקיד קיבלנו פניה לגבי השצפ, וקיבלנו אותה, והורדנו את הסעיף. לגבי העצים - טוענת האדריכלית ששפע אישרו את עקירת העצים, אנחנו חושבים שיש צורך לשמור את העצים. לגבי התכנון - אין לי פתרון לזה, הם סימנו שטח בקומת הקרקע שהוא התחתית של העמודה כשטח שאין בו שימוש. אנחנו ביקשנו שימוש - בקומה למעלה, זה שטח מקורה שאי אפשר לא לחשב אותו. על פי התקנות זה מוחשב כשטח.

עמנואל זלטס - אולי חלק מזה להגדיר כמרפסת. ומה לגבי מחסן?

אמי ארבל - אי אפשר להוסיף גם שטחי שירות, זו עמודה.

עמנואל זלטס - הצעתי כי ניתן לאטום את זה, ואז זה לא בשימוש ואינו גורע מהאחוזים.

אמי ארבל - אי אפשר זה מעל הקרקע, אין דבר כזה בלי שימוש ברגע שיש שטח מעל הקרקע עם תקרה הוא מחושב.

עמנואל זלטס - לא אם אני לא משתמש בקומה הזאת. חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 18 תיק 1446145

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה תכנית ברחוב בוסתנאי 32 תכנית פינוי בינוי מראה על המפה מדובר על חלקה יחסית גדולה הם מציעים הריסה של כל המתחם ובניית 9 קומות מכפיל יחסית נמוך 2.25 אנחנו הצענו כמה שינויים קטנים, בניהם להזיז בניין אחד, על מנת לרווח את כל השטח הזה, שיהיה מרכזי, יהיה בו גם עצים, ויהיה שטח ציבורי שישרת את כל התושבים ואז הבניין יושב על הרחוב ויתן דופן לרחוב. יש כאן שטח מסחרי קטן ששייך לעירייה שביקשנו גם לבחון ולצרף, ולבחון את האפשרות להיכנס עם חניה ולייצר מעבר שמחבר, מראה על המפה.

עופר איובי מה המצב הנכנס והיוצא מבחינת דירות?

אמי ארבל יוצא 125 נכנס 37 דירות

רותם פסו חברה וקהילה - דיברנו איתם והתרשמנו שיש שם נציגות חזקה שדואגת לעצמה. מבקשים רק שיעדכנו את התכנית הלווי והמיפוי האזרחים הוותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

אדיר שוורץ - המתחם חורג בקומות

אמי ארבל - נכון ובצורה משמעותית, אבל יש שיקולים שונים שבהם אנחנו מאשרים מתחם שהוא חורג מהמדיניות בעיר ההיסטורית. יש מספר בניינים שהם שיכונים שהם שונים מכל המרקם ולכן אנחנו מתייחסים אליהם בצורה שונה. לדוג' כ"ט בנובמבר או ברחל אימנו,

אליעזר ראובברגר - מרפסות?

עמנואל זלטס - יש סעיף בתקנון שאומר שתותר בניית מרפסת זיזית מעבר לקווי בניין, לפי מה שאנחנו אומרים פה לא ניתן מחוץ לקווי הבניין.

אמי ארבל – מוריד את הסעיף.

אדיר שוורץ - לגבי עצים בוגרים – לעשות מאמץ ואיפה שכן אפשר לשמור עליהם, שנמצאים בקצוות התכנית לשמור עליהם.

אמי ארבל- נכתוב ככל הניתן

אדיר שוורץ מפרץ החניה מבוטל כאן – מראה על המפה

אמי ארבל- הצענו לקרב את הבניין שישב על הרחוב ומאחור יהיה שטח יותר גדול שיהיה מעבר בין כל הרחובות.

עופר איובי
מי יתחזק את השטח

עופר איובי
הדיירים

אמי ארבל הוספתי גם סעיפים של מחלקת נכסים.
חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנדונו בדיון

תכנית מספר 19 תיק 1513597

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 20 תיק 1444389

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1217827

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1315423

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

טשרניחובסקי 74

תכנית לפינוי בינוי

מראה על המצגת

מה שמוצע פה, 4 בניינים בין 8 ל 10 קומות

יש הפרשות לצורכי ציבור.

אליעזר ראוכברגר – איזה הפרשות?

אמי ארבל – 2 גני ילדים. תכנית קטנה סך הכל תוספת של 82 יח"ד.

יוחנן ויצמן – סעיף 15 – אני רוצה שתשנה לא 15 זה המקורות.
סעיף 21 – למעט מרפסות סוכה ולבטל כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש.

רותם פסו – יש פה לא מעט השלמות שאתם צריכים לקבל, בעיקר בגלל ההתנהלות של היזם בהתרשמות מול בעלי הדירות התמונה הייתה סך הכל טובה, אבל בעיקר בנושא של הנציגות – עדיין לא קיבלנו למרות שהתקשרנו, אתמול גם דיברתי עם היזם. בנסיבות אחרות הינו מבקשים להוריד אבל התכנית ולדחות את ההכרעה, אבל מאחר והתכנית משובצת לועדה המחוזית, הכנסנו הערות להחלטה הקפדה על תכנית שיתוף ציבור והגשת תיעוד להסמכת נציגות קיום כנס ייעודי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים, והעמדת קרן לתחזוקה לדמי ניהול לתקופה של 10 שנים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנדונו בדיון

תכנית מספר 23 תיק 1147008

משתתפים: אליעזר, יוחנן, חיים, עופר, אדיר, אריאל

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
תכנית ברחוב הרב אליו רא"ם 2
בבית ישראל

תכנית שמציעה 2 קומות ו 21 יח"ד, קומת עמודים ותוספת 4 יח"ד, סה"כ 6 והמלצנו להפקיד את התכנית בתנאים

יוחנן ויצמן יש לי מספר הערות, סליחה שלא ישבתי איתך לפני הדיון
אחד זה יושב על שטח ציבורי, על ייעוד דרך האם תעשה הפקעה?

אמי ארבל – ניתן לכתוב ככל ויתקבל אישור תושיה לשנות את הייעוד למגורים.

יוחנן ויצמן – מרפסת

אמי ארבל – כתוב לכל דירה מרפסת אחת

עמנואל זלטס – למה להגביל?

אמי ארבל – אם המרפסות חורגות מקווי הבנין

יוחנן ויצמן – מרפסת אחת זה לפעמים 2 מטר.

עמנואל זלטס – מרפסות שהן קיימות למה לבטל אפשר להכשיר?

יוחנן ויצמן – תנאי לחוות דעת גורמים יהיה רק השלמת חוות דעת של גורמים הרלוונטיים לתכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון.

תכנית מספר 24 תיק 1484658

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
תכנית בקוסטה ריקה 11 בעיר גנים

תכנית פינני בינוי

מראה את המצגת של התכנית

מציעים 4 בניינים במקום 6 שהציעו בהתחלה

שני בניינים של 38 קומות ו 21 בניינים של 10 קומות

אנחנו חושבים שהמכפיל פה קצת גבוה, מכפיל 5 בעוד התכנית שליד עם מכפיל של 3.95

עופר איובי

יש דו"ח שמאי

אמי ארבל
יש. אבל עדיין אנחנו חושבים שזה גבוה.
לגבי ההפרשות ביקשנו 3 כיתות גנים, 3 כיתות מעון יום. ובית כנסת של 300 מ"ר.

אליעזר ראוכברגר
במקום בית כנסת אחד של 300 מטר שיתן 2 בתי כנסת שכל אחד הוא 250 מ"ר.

אמי ארבל
אני חושב שלהוסיף עוד בית כנסת אחד, יעמיס על הפרויקט, זה לא סביר.

יוחנן ויצמן אבל בכתומים אמרנו אנחנו רוצים ממנו תמורה ציבורית

אמי ארבל
דיברנו על הקרקע, לא על הפרשות מבונות

עמנואל זלטס ולהוסיף קוו בניין לארון קדוש.

אמי ארבל - הוספתי

עמנואל זלטס - מרפסות

אמי ארבל – הוספתי כי התכנית תוסיף מרפסות סוכה לכל הדירות בבניינים הנמוכים ולפחות 25 אחוז בבניינים הגבוהים.

רותם פסו – להוסיף להחלטות כי יש לקיים כנס שיתוף ציבור פרונטלי להצגת התכנון המוצע.

אמי ארבל – הוספתי סעיפי הפקעה בהתאם.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 25 תיק 1385590

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 26 תיק 1507979

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 27 תיק 1485986

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 28 תיק 1437482

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

עמנואל זלטס- עצים -להוסיף ככל הניתן ביחס לבינוי

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1523240

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 30 תיק 1490655

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 31 תיק 1491000

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
תכנית שהיתה בדיון וחזרה על פי בקשת יו"ר הועדה, עמנואל תסביר לחברים

עמנואל זלטס – יש מרפסות שקיימות כבר ופונות מול המוסד, אמרנו לשמור על 3 מטר, אבל מאחר והם קיימים לא
רלוונטי יש שם גם קיר אטום, מראה על המפה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם למה שהוגש

תכנית מספר 32 תיק 1541713

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
תכנית שהעירייה יוזמת, עבור אתר מיץ פטל, כדי לקבל אותו כשטח ירוק, לבטל את הדרך ולקבוע ייעוד.

אליעזר ראובברגר- אם אנחנו נעשה החלפת שטחים?
אנחנו נותנים את הירוק היום, בלי כלום, בחינם
נקבל אותו במקום אחר שיש מצוקה, ונרוויח במקום אחר חום.

אמי ארבל – יש פה היום שטח שלא מיועד לבניה, הוא משמש היום כאתר טבע, אנחנו רוצים רק להנציח אותו, לבטל את
הדרך ולקבוע אותו לירוק, בעצם לקבע את הירוק. אף אחד לא חושב שיהיה ייעוד אחר כאן.

חברי הועדה מחליטים לאשר את ההמלצה בהתאם

תכנית מספר 33 תיק 1421205

משתתפים: אליעזר, יוחנן, עופר, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 34 תיק 1362540

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר

אליעזר ואוכברגר מבקש להוריד את התכנית על מנת ללמוד את התכנית

חברי הועדה מחליטים לאשר את הצעת היו"ר

תכנית מספר 35 תיק 1380047

משתתפים: אליעזר, יוחנן, ישראל, חיים, אדיר

אמי ארבל מציג רקע לתכנית

מדובר בתכנית למגרש חום גדול, מתחם זיו

התכנית הייתה בדיון בוועדה המקומית

הועדה התייחסה לשלושה נושאים שהיא ביקשה לבחון

אחד צמצום של כמות יח"ד 200ל יח"ד, שתיים לבחון את שלביות הביצוע של כל הפרויקט ושלוש- מגרשי הטניס חבר הועדה י. חבילו ביקש לבחון הוספת של מגרשי הטניס לתכנית

יוסי פרחי אדריכל התכנית מציג את תכנית מתחם זיו

התכנית הזאת תואמה עם גורמי העירייה השונים, תכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית

כאשר בעיקרון היו שני מבנים המיועדים למגורים מיוחדים.

אנחנו רוצים להציג בפניכם את שני המקרים מצב קודם ומצב המתוקן ולהביא את העניין להחלטתכם

בן מטלון אדריכל התכנית מציג – אז ככה התחלנו עם 40 כיתות, מצב יוצא של 165

הסכמה התכנונית המוצעת עם שני הצירים העיקריים, הראשיים מצפון לדרום, שלוקח מתחנת הרכבת הקלה ועד פנימה לרמת בית הכרם עם הציר הירוק מעל המרכז המסחרי, ועל ציר המזרח, מערב שמוביל מבית הכרם לרחוב החדש שאנחנו בעצם מציעים להתוות מחדש, ולמשוך את התנועה החוצה משכונת בית הכרם לדרך בייט. ההתרחבויות והכיכרות כניסה, שאנחנו מציעים במפגש עם הצירים ההיקפיים לשכונה. העמדת הבינוי שבעצם מתווה את המרחב הציבורי הפתוח הזה, שאנחנו מציעים לשמר ולייצר. פיזור סכמות השימושים רק בשביל להזכיר, מתחם A, זה אזור גני הילדים בנייה נמוכה, שצמודה לשכונה, מתחם B, זה אזור בית ספר זיו, הקיים שאנחנו מציעים לשמר ולהוסיף עליו בנייה. מתחם C אזור בתי ספר היסודיים סביב חצר ציבורית, שהיא משמרת את מערך החורשה הקיימת שמה. מתחם D, מבנה ה - , קהילה, עם שימושים של, טיפת חשוב להבין, מתנ"ס, מסחר ואזור המגורים המדובר ש - , נעשה בו שינוי. מתחם G אזור, הדיור המיוחד, שהוא מורכב ממגדל ומסד מרקמי, F מרכז ספורט, E זה התיכון הנוסף שהתבקשו אחרי שלב התחרות להוסיף. ו - H מרכז תרבות רובעי, כך נראה המופע הזה בתלת - מימד, כשההצעה הקודמת בעצם כמו שאמרתם הציעה מגדל מגורים בסמוך, גם כן למבנה השכונה. והצעה התכנונית החדשה בעצם מציעה, להוריד אותו, להשאיר איזה שהיא מנה קטנה של דיור להשכרה במתחם D. ולשמור על רוב מסות המגורים, במגדל הדיור המוגן אל מול בית חולים שערי צדק, ודרך בייט הרחבה. יחד עם מסד מרקמי של 7 קומות. ככה זה נראה מהצד השני, דרך ברכיהו ההמשך שלה מאופיינת בעיקר יחד עם התוספת שאנחנו מציעים להשאיר במתחם D, באופי עם אורבאני, עם חזיתות של מגורים שפונות לרחוב, ונותנות לו איזה שהוא קנה מידה אנושי, עם מרפסות שפונות אל הרחוב, כמובן עם חזית מסחרית שמלווה את כל הרחוב, מסד של 4 קומות, ותוספת של 4 קומות, עבור תוספת של מגורים להשכרה. התוספת של הקומות למגורים נמצאת בנסיגה, מקו הרחוב, היא יותר צמודה ל - לאחוזת בית הכרם, שהיום הקימה את האגף החדש שלה, זה בעצם הזרוע הרביעית שהיום הסתיימה הבנייה שלה.

אליעזר ואוכברגר

ממה שהבנתי לא ניתן לנגוע בגלל הגיחון

בן מטלון

המגרש שלא נוגעים בגיחון, זה פה למעלה מראה על המפה

רן אוהב ציון

ישבנו עם הגיחון - הרצון של הגיחון להכפיל את שטח המאגר, מחפשים מקום נוסף למאגר נוסף.

ניסינו לשנות את השימושים על גבי המגרש והם מתנגדים.

הצענו את השטח כשלעצמו כדי לתת מענה לשטחים הפתוחים, בהיקפים הגדולים של צורכי ציבור, שיש פה, זה שטח של האצטדיון הוא שטח שנכנס למניין השטחים הפתוחים, לפי פרוגראמת משרד החינוך בנושא הזה. חשוב לבוא ולהגיד, התב"ע והפרוגראמה עמוסה לעייפה, אנחנו נותנים מענה מלא, לפרוגראמת משרד החינוך, מבחינת השטחים הפתוחים, שטחים בנויים זה לא חוכמה. הצענו גגות, הצענו את שטח האצטדיון, הצענו את המעברים, ואנחנו יודעים לבוא היום ולתקצב את הפרויקט הזה מול משרד החינוך

אליעזר ראוכברגר
להציע על הרחוב, ואת המגרש להזיז פנימה, אני לא אמרתי לבטל את המגרש, דיברתי עכשיו על לעשות הצרחות, כי זה ההיגיון התכנוני
לכן אני שאלתי אם אפשר לעשות שינוי, ואז אתה מעביר בניינים לאורך הרחוב, שכבר יש שמה ממלא מגדלים, וגם ממול עוד מעט יד – שרה, וגם כל זה, ואז את המגרש אתה שם אותו באמצע, שזה הרבה יותר מעשי, לא על הרחוב אם זה אפשרי אז עם כל הכבוד לגיחון, אז זה בסדר ואם זה לא אפשרי אז לא.

יוסי פרחי
מה שמוצע כעת במתחם D – זה 8 קומות הוא למבנה המסחרי הקיים הקיימת

אליעזר ראוכברגר הוא קרוב לשכונה

יוסי פרחי – הוא קרוב למבנה החדש

רן אוהב ציון
במקומות שיכולנו להסיט את מגדל המים כמו בגואטמאלה, בקרית מנחם ולעשות חילופי שטחים עשינו כאן זה לא המקרה.

בן מטלון – מראה על המפה
מתחם תכנית הגגות
מגרשי ספורט על הגג
מרתף חניה

עופר איובי – צריך להיות מתוחזק על ידי העירייה

רן אוהב ציון – מעבר חציה – מייצר מעבר שיתחבר

אריאל גולן – מי יתחזק את החניה?

רן אוהב ציון – החניון יאפשר גמישות, לא משנים את התקן.

אליעזר ראוכברגר – בניה בהינף אחד, אי אפשר להתעלל בתושבים.

דנה בורנשטיין – הצענו שלביות ביצוע.

אליעזר ראוכברגר – שלביות תיקח שנים. הינף אחד יגביל את הזמן.

אמי ארבל – זה מתחם גדול לעשות הינף אחד

בן מטלון – מראה את שלביות הביצוע המוצעת

רן אוהב ציון – אם אתה רוצה לקבוע שלביות ביצוע, תוספת על בניה על בית ספר, היא לא חיבת להיות בהתניה.

עופר איובי – האם בדקתם היתכנות כלכלית?

רן אוהב ציון – בטח

אליעזר ראוכברגר לחבר את שלביות הביצוע 1-2 יהיו ביחד בשלב ראשון – שלב שני (יכיל את שלב 3) – שמרוחק קצת מהשכונה, פחות יפריע לתושבים.

דנה בורנשטיין – צריך שהעירייה תדע שצריך תקציב לזה.

רן אוהב ציון – תשאירו גמישות.
לגבי תת קרקע, משרד החינוך לא מתקצב. גם המשטרה איזה מסכימה לבנות מתחת לקרקע מתחת למבנה חינוך.

דנה ברונשטיין - השאלה אם לא כדי להשאיר גמישות עם שלביות הביצוע 1 ו-2

רן אוהב ציון אי מבין את חובת האחראיות כל הציבור, תקבעו שלביות שהיא עקרונית לפי השלכיות הזאת, ותשארו גמישות למהנדס העיר לשנות.

יוחנן ויצמן – בוא נקבע סעיף פקיעת תוקף בלי אפשרות הארכה של 5 שנים להיתר בניה האחרון. ואז מההיתר יש 6 שנים כלומר - שעד 11 שנים תבנה כל התכנית.

אמי ארבל
אתה לא מרוויח שום דבר, כי במידה ולא יהיה כסף אז זה לא יבנה.
מה אתה מרוויח פה?
מטרת הבניינים היא לשרת את הציבור.
התכנית איננה בעייתית שאתה צריך לסנדל אותה.

דיון פנימי

עופר איובי לגבי הטניס – יש מרכז טניס שעכשיו נבנה מהיפים ביותר, אין צורך במרכז טניס בלב בית הכרם.

אמי ארבל - לגבי כמות יח"ד הדיור, הועדה הציעה בוועדה הקודמת להורדת 200 יח"ד.

אליעזר ראובברגר-כן.
לגבי המגרש שרצינו תכנונית לשמור, כי הוא יותר טוב, אבל בגלל הגיחון הבנו שלא ניתן לבצע החלפת שטחים
לגבי התכנית החדשה - הורדת מתחם D אני מסכים עם זה.
לגבי השלכיות ביצוע אני נשאר בדעתי יש לצמצם כמה שאפשר את העומס – רעש, ליכלוך, אבק ופינוי ולהתחשב בתושבים – להציע במקום 3 שלבים
2 שלבים.
כלומר שלב אחד ושנים יהיו שלב אחד וכל מה שרחוק מהתושבים יהיה שלב שני.

עופר איובי – הם הלכו לעשות שיעורי בית וכשיגיעו להיתר נבדוק את הדברים.

אמי ארבל מציע שכל הבניה המוצעת בסמכות לבנייני מגורים דיור מוגן יהיו בהינף אחד יתר הבניה שמרוחקת מהשכונה, יהיה בשלב נפרד.

אריאל גולן- להוסיף מבנה דת במתחם D, בית כנסת אחד של 250 מ"ר.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון

תכנית מספר 36 תיק 1336551

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
פונה ליו"ר הועדה - אתה קיבלת מכתב שמתנגד להצטרפות ע"י חבר הועדה אלדד רבינוביץ בשל עניין הבעלות.
ההתנגדות אינה רלוונטית מכיוון שהתכנית רק באה להסדיר את הכביש הקיים, לא קשור לבעלות.
מראה את ההסבר על הלוח

אילנית מיכאלי – גם זה תכנית להפקדה, במידה וירצה יוכל להתנגד, יש לו עוד הזדמנות.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 37 תיק 509ב

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אדיר

אליעזר ראובברגר- עמנואל כעת אומר לי שהתכנית שדיברו איתי על בית ספר ועל מועדון נוער, ופתאום אני מבין שיש שם 3 או 4 בתי ספר, משהו אקולוגי.

אמי ארבל התכנית קובעת את כל השימושים המותרים במגרש, שתואמת לתכנית המאושרת.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם

תכנית מספר 38 תיק 1152743

משתתפים: אליעזר, יוחנן, אדיר

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
--

חברי הועדה מחליטים לאשר את התכנית בהתאם
