

פרוטוקול עיקרי דיונים לוועדת משנה - תב"ע	
ועדה	ועדת משנה - תב"ע
2024/7	באולם הנהלה 2, בשעה 9:30
24/07/2024	יח' בתמוז תשפ"ד

השתתפו

פרטי	משפחה	תפקיד	הערה
אליעזר	ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה	
מיכאל	הלברשטאם	חבר מועצה	
משה	גור	חבר מועצה מ"מ קלרמן	
אדיר	שוורץ	סגן ראש העיר	למעט תכנית 27
יוחנן	ויצמן	חבר הנהלה	
דור	לוי	חבר מועצה	היה עד תכנית 6
אריאל	גולן	חבר מועצה	הגיע בהפקעות
חיים	כהן	חבר מועצה	הגיע בהפקעות
אלדד ישעיהו	רבינוביץ	חבר הנהלה מ"מ דור	למעט תכנית 14
יוסי	חביליו	סגן ראש העיר	הגיע בהפקעות
יהודה	פרוידנגר	חבר הנהלה	הגיע בתכנית 6

צוות מקצועי

פרטי	משפחה	תפקיד
אילנית	מיכאלי	יועצת משפטית לוועדה
אמנון	ארבל	סגן מנהל אגף וממונה על התכנון
גבריאלי	אבזבקיב	סגנית ממונה על מידע ומיפוי
אסף	שגיא	נציג משרד איכות הסביבה
ניר	מרגלית	ממונה על מחלקת איכות הסביבה
עמנואל	זלטס	ראש לשכת יו"ר הוועדה

נרשם ע"י: רלי חיים מנהלת הוועדה

תכנית מספר 1 תיק 1049188

אמי ארבל מציג את הרקע לתכנית ומכניס את הצדדים לדיון

ישראל ראקוב מתנגד – אני לא מתנגד לבניית בית הכנסת, רק מבקש לצמצם את הפגיעה בדירה שלי, אני דירה 8, בחזית צפונית קומה 3, מראה על המפה.
אני אהיה קרוב מאוד לבינוי המוצע, כמטר לפני, כך ראיתי בנספח הבינוי.
הקמת המבנה תהיה בסמיכות לחלונות הדירה, כל חדרי השינה והסלון.
המבנה כולל אולם קידושים, יהיה לנו היזק של רעש בכל שעות היממה, כמות מתפללים גדולה.

רויטל וון ברוק - 3 מטר, מראה בתקנון.

אליעזר ראובברגר – אפשר לעשות את קווי הבניין בסטיה ניכרת.

דיון פנימי

אליעזר ראובברגר - מאיפה יודע כמות של מתפללים?

רויטל – בית כנסת לא מוקצה כעת.

אליעזר ראובברגר- מציע שלא יהיו חלונות מולו.

אריאל גולן – שיהיו חלונות אור, מבנה זכוכית.

יהודה פרוידנגר – חלונות אטומים לא מכניס הרבה אור.

אמי ארבל – ניתן לבקש שלא יהיו חלונות עם פתחים לכיוון חלקת המתנגד ככול והבניין שייבנה יהיה קרוב לגבול החלקה.

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

תכנית מספר 2 תיק 1189281

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
רוב ההתנגדויות טוענות שצריך לשמר את הבנין ולא להרוס אותו, מדובר בבניין היסטורי ובעל חשיבות חברתית, גם חוות דעת מחלקת שימור תומכת בטענות אלו, ולכן מבקשים לדחות את התכנית, לכן ההמלצה שלנו לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית, ולא לאפשר את ההריסה של הבניין הזה.

יוחנן ויצמן – התכנית היתה בדיון בועדת שימור, אמרנו בדיון שבמידה ואין ערכים פנימיים שצריך לשמר ניתן להרוס את הבניין, במהלך הועדה עובד המחלקה בדק את העניין של ערכים פנימיים, ואמר שאין ערכים פנימיים, הועדה בחנה את הנושא אבל לא קיבלה החלטה.

אמי ארבל - הנושא נבדק שוב מל מחלקת שימור שלא שינתה את עמדתה בעניין.
כלומר, לא התקבלה החלטה בועדת שימור להרוס את הבניין.

אליעזר ראובברגר - מי בעד המלצת האגף כפי שהיא?

5 - חביליו, פרוידנגר, מיכאל, גורא ואליעזר

1 - נמנע – חיים

1 - נגד- יוחנן

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 3 תיק 1182146

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
מציג את טענות המתנגדים, עיקר הטענות כי הבניה גבוהה מידי ולא תואמת את המדיניות, לאור זה שמוצע בניין ציבורי בעל חשיבות רבה, אז נתנו בניין אחד עם כל הזכויות, יש בניין גבוה בדירות להשכרה ליד, בסמיכות.

לגבי מתקן המים, נושא הקרבה לתחנת קידוח של חברת מקורות, אנחנו מקבלים את ההתנגדות ולכן תנאי למתן תוקף יהיה תיאום וקבלת אישור ממשרד הבריאות.
עוד דבר שקיבלנו, נושא מפגעי רעש מהפרויקט ביחס של שימוש אולמות אירועים, מאחר ומדובר באזור מגורים, שימוש האולמות אינו מתאים לאזור ולכן יש להסירו מהוראות התכנית.
חברי הועדה מבקשים לקבל את ההתנגדויות לעניין נושא הגשר העילי, הועדה סבורה כי אין צורך בגשר במיקום זה, וניתן להשתמש במעברים להולכי רגל הקיימים בצומת.

אליעזר ראוכברגר – מי בעד המלצת האגף עם התיקונים שביצענו בדיון?

8 - פרוידנגר, אריאל, דור, מיכאל, חיים, אדיר, גורא ויוחנן

1 - נגד – חביליו

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

תכנית מספר 4 תיק 1106178

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
התכנית היתה בדיון בהתנגדויות בשנת 2019, המלצתנו אז היתה לאשר את התכנית, המחוזית לא קיבלה החלטה ולכן התכנית חזרה לדיון, הפעם בגירסה מצומצמת של התכנית.
לגבי הגובה, אנחנו אמרנו שאפשר להוסיף קומה אחת, בכך תצטמצם הפגיעה בבית השכן, וקומת הסלון לא תיחסם כלל.

עמנואל זלטס – אז התכנית דיברה על 3 בניינים, עכשיו על בניין אחד.

אליעזר ראוכברגר – לכן מציע לדחות את ההתנגדויות ולהיצמד להחלטה שקיבלנו קודם ב-2019 במיוחד לאור העובדה, שהבניה היא מצומצמת, אז היה על 3 בניינים, ועכשיו רק על בניין אחד.

משה גורא – המלצת מהנדס העיר היתה ב-2019, לאשר את 3 הבניינים. גם אני תומך בה.

אמי ארבל – אני חושב שזו היתה החלטה שגויה. הבינוי המוצע יצור חומה שתתנשא אל מול דירת המתנגדים ותגרום להסתרה מוחלטת של הנוף.

יהודה פרוידנגר- מה הפתרון למרחק?

אליעזר ראוכברגר – 4 מטר, זה על הקונטור, הבניין לא זז הצידה.
הבניה המבוקשת לא מציעה תוספת בינוי כלפי המבנה הצפוני, ולכן אין שינוי במרחק הבניה הקיים היום.

מי בעד להיצמד להחלטה ב-2019 בשונה כעת מהמלצת האגף ?

7- יהודה, אריאל גולן, מיכאל, אלדד, גורא, יוחנן ואליעזר
1- נגד – חביליו

אליעזר ראוכברגר – מבקש למצוא פתרון לחלון, שלא יהיו אחד מול השני

אמי ארבל- הוספתי

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

תכנית מספר 5 תיק 1062678

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אליעזר ראוכברגר - יש להגדיל את היקף יחידות הדיור להשכרה ל 100 יחידות דיור

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

תכנית מספר 6 תיק 1137645

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

7- יהודה, אריאל גולן, מיכאל, אלדד, גורא, יוחנן ואליעזר 1-נגד – חביליו	חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 7 תיק 1263375	אמי ארבל - התכנית ירדה מסדר היום לבקשת היזם
תכנית מספר 8 תיק 1153048	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 9 תיק 1169705	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 10 תיק 1300961	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה אליעזר ראוכברגר- קיבלנו פניה, שיש שתי גגות, עם אותם בעלים, בגג שהוא לא בונה, יש הסכם עם השכנים שהוא לא יבנה. לגבי העבירות בניה, כמות יחידות הדיור שמוצגות בבניין- יש להם היתר בניה. אמי ארבל – כתבתי ככל שיש להם היתר, יש להציג אותו – סעיף 4 הבינוי שמתקבל לא נכון והיה עדיף לבנות כפי שהצענו. יוסי חביליו -אני בעד המלצת האגף. עמנואל זלטס- בסעיף 5- עבירות הבניה - להוסיף או להכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון. שלביות ביצוע- תתאפשר הפרדה בין התוספות הקיימות למוצעות. אליעזר ראוכברגר – מי בעד המלצת האגף כולל התיקונים? 7- יהודה, אריאל גולן, מיכאל, אלדד, גורא, יוחנן ואליעזר 1-נגד – חביליו
חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם ובכפוף לתיקונים שנקבעו בדיון	
תכנית מספר 11 תיק 1302629	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 12 תיק 1310028	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם
תכנית מספר 13 תיק 1299155	אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 14 תיק 1245828

אלדד רבינוביץ לא משתתף בדיון
אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 15 תיק 1252824

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חביליו, חיים ואדיר - בעד המלצת האגף

אליעזר ראוכברגר – מה שהם מציעים מדובר על בניה מנופחת, שאינה תואמת את המדיניות, מסכים, אפשר לדחות ולהציע להם בניה יותר מצומצמת.

יהודה פרוידנגר - יהיה כתוב להם בנימוקים, מדוע לא ניתן לאשר.

יוחנן ויצמן- מכירים את הקהילה שם, זה בעייתי, אף אחד לא יהרוס להם את זה. התכנית באה להכשיר את עבירות הבניה, זה בית ספר, מוסד.

אמי ארבל – זה מעונות, אי אפשר לאשר עבירות בניה חורגות כאלו, מעל דרך מאושרת.

חיים כהן – מציע לדחות את התכנית על פי המלצת האגף, יש לאמץ אותה כמו שהיא.

אליעזר ראוכברגר – מי בעד המלצת האגף?

7 - חביליו, אריאל, אלדד, מיכאל, חיים, אדיר ואליעזר
1 - נגד - ויצמן – הוא בעד לאשר את התכנית.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 16 תיק 1258680

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

אלדד רבינוביץ – אי אפשר לבקש את ביצוע הכביש במסגרת התכנית

אמי ארבל – לא חושב שצריך להתנות את זה כתנאי. יכול לעכב את הפרויקט, במיוחד לאור העובדה שיש בית ספר היום שרוצים לשדרג אותו, הכביש היום חד סטרי, רק לכיוון הזה, ורוב השכונה מגיעה מהצד הזה, מראה על המפה לכן לא נראה שצריך להתנות את ביצוע הכביש בתכנית.

יוסי חביליו – העבירו לי פניה של המינהל הקהילתי, לדוג' חדרים ללמידה אישית וכל מיני שימושים שצריך להוסיף מראה לאמי

אמי ארבל -מקריא מתוך הפניה חלק מהדברים-יש צורך לתאם בין הספריות מאחר ובהדסה הקטנה יש גם ספריה, התכנית נוגסת בשצפ (כן אבל התכנית מציגה שצפ במקום אחר)
יוסי , לא ניתן להתייחס לפניה שלהם ברצינות, אי אפשר ככה באמצע דיון בועדה.
היו יושבים איתי לפני, דלתי תמיד פתוחה.

יוחנן ויצמן – מבקש שיהיה מקווה נשים.

יוסי חביליו – מבקש להוריד את התכנית מסדר היום, לעוד חודש- שישבו המינהל עם אמי

אמי ארבל – התכנית בסמכות ועדה מחוזית, יכולים לשבת עד הדיון בועדה המחוזית

ניר מרגלית – ביקשתי להשלים נספח ניהול מי נגר לפי תמא 1, הם יושבים בתוך אתר טבע עירוני.

אליעזר ראוכברגר – מי בעד המלצת האגף ובתוספת שימוש דת (הצעת יוחנן - מקווה)?

6- אריאל, אלדד, מיכאל, חיים, גורא ויוחנן
אדיר בעת המלצת האגף, נגד שימוש דת.
1 – נגד - חביליו

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

תכנית מספר 17 תיק 1263821

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוחנן ויצמן – מה מאשרים? ומה הורסים?

אמי ארבל - מרפסת בקומה הראשונה נשארת, המרפסת השניה להוריד
מקריא סעיף מתאים, בעמ' 130 למעלה.
ומרפסת בצד שהחליטו לסגור אותה.

יוחנן ויצמן – היא פתוחה, ניתן להשתמש בה בסוכות.

אמי – לא זה סגור לגמרי. מראה את התמונה.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 18 תיק 1262971

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 19 תיק 1290139

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוחנן ויצמן - להציע לנטוע 3 עצים בוגרים
סעיף 4- זה לא חובה זה עדיפות, הוא מבקש לא לשמר את כל האבנים שפירוק, חלקם הולכים לגדר.

אמי ארבל – כתוב בתיאום, נחדד את זה ונוריד גם את החובה.

יוחנן ויצמן – סעיף 5- מרפסות סוכה- אין אפשרות למרפסות, חייב לעשות נסיגות
אולי נכתוב יש לתאם את המרפסות.
סעיף 6,7 להוריד- לא רלוונטי.

אמי ארבל - כתוב להציע מרפסות המתאימות לסביבתן בתיאום מחלקת השימור.

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

תכנית מספר 20 תיק 1296680

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 21 תיק 1305192

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 22 תיק 1313659

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה
הוספתי סעיף הפקעה על פי בקשת מחלקת נכסים.

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 23 תיק 1318534

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 24 תיק 1319649

אליעזר ראובברגר - התכנית יורדת מסדר היום על פי בקשת היוזם

תכנית מספר 25 תיק 1108364

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוסי חביליו – אני מבקש שאנחנו נוסיף את הסעיף תנאי הסכמות של 50% , המחוזית לא בודקים את החתימות

אליעזר ראובברגר- הם לא יכולים לעמוד בתנאי סף, אם אין להם מספיק חתימות.

יוסי חביליו- מתנגד גם לעניין הקומות.

אני מבקש שהם יראו לנו את החתימות, עם תצהיר עו"ד ואז נאשר.

אליעזר ראובברגר אנחנו מחדדים ומוספים, ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרשות לרוב על פי התקנות
ומבהירים במידה ואין רוב, ההצטרפות לתכנית בטלה, תנאי לחתימה בפועל יהיה תצהיר של עו"ד ולכן מי בעד המלצת
התכנית עם התיקונים שהוספנו?

7 – בעד - יהודה, אריאל, אלדד, מיכאל, חיים, אדיר וגורא

1 – מתנגד- חביליו

יוסי חביליו - מבקש שיהיה רשום מדוע אני מתנגד, משני נימוקים , אחד נימוק הגובה, - האזור גדוש בפרויקטים של
התחדשות עירונית, הדבר יקשה על תשתיות באזור, נימוק שני – חתימות, שיראו לנו שיש 50% הסכמות ואז נחתום.

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

תכנית מספר 26 תיק 917138

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

ניתן לאשר חריגה זו, מאחר והתכנית מציעה שטח פתוח לטובת הציבור, שטחי מסחר והפרשה מבונה לצרכי ציבור
לטובת הקמת גני ילדים.

הוספתי כי קו הבניין המזרחי יקטן 4 מטר במקום 6 מטר, על מנת לאפשר את העלאת המפלס של השצפ ללא גריעה
של שטחי הבניה, ויתוקן בהתאם.

וסעיפים של איכות הסביבה על פי בקשתם.

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

תכנית מספר 27 תיק 1247717

אדיר שוורץ אינו משתתף בדיון

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

הוספתי סעיפי תצר, וכן סעיפים רלוונטיים על פי בקשת מחלקת נכסים.

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

תכנית מספר 28 תיק 1082387

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

יוסי חביליו – מבקש לבטל את הצטרפות, עד לקבלת רוב לחתימות לביצוע התכנית.

אמי ארבל - יש להם 55 אחוז, צריכים להגיע 60 אחוז מכל התכנית

אריאל גולן - התכנית היתה בדיון הקודם והוחלט כבר על הצטרפות, אי אפשר לבטל.

אליעזר ראוכברגר – אני לא חושב שאנחנו צריכים לבטל את ההצטרפות, הבהרנו כי ההצטרפות אינה מחליפה את הרוב הדרוש למימוש התכנית, במידה ואין רוב, ההצטרפות מבטלת.

רותם פסו – מחכים להתייחסות הנחיות חברתיות, ועידכון לתכנית לזוי ומיפוי אזרחים ותיקים ואנדים עם צרכים מיוחדים, קיבלנו אינדיקציה מהיזם להצטרפות של ניסיון לצירוף 2 בניינים נוספים, אבל אין לנו תמונת מצב חברתית, ואם אכן יצטרפו, יצטרכו להשלים חומרים בהתאם.

יוסי חביליו – מציע 2 הצעות 1. לבטל את ההצטרפות. 2. להוריד מסדר היום - עד שהועדה המחוזית תבדוק את החתימות, יתנו אישור תצהיר מעו"ד שמאשר את החתימות, ואז ניתן להתקדם.

אליעזר ראוכברגר - מי בעד המלצת האגף?

7 - גולן, רבינוביץ, מיכאל, חיים, גורא, יוחנן, ואליעזר
נגד - 3 – פרוידנגר, שוורץ וחביליו

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם

תכנית מספר 29 תיק 1318849

אמי ארבל מציג את הנושא : התקבל מכתב של היזם לעניין האפשרות לצרף את השכן וזה לא הצליח

אליעזר ראוכברגר – אם לא תהיה הסכמה, אמרנו כי יבוא לדיון הבא לאישור ללא הסכמה
אין סיכוי להגיע להסכמה, מציע לעמוד במה שסוכם בדיון הקודם, נתנו שבועיים לא הגיעו להסכמה.

אלדד רבינוביץ - מבקש לא לקבל החלטה, למה אנחנו צריכים להתערב?
אנחנו לא יכולים להחליף זכות קניינית, ולכפות על אנשים על תכנית, שאול תפגע בהם.

אליעזר ראוכברגר מי בעד המלצת האגף?

6 - חביליו, אריאל, מיכאל, חיים, אדיר וגורא

1 – נמנע - פרוידנגר

1-נגד - אלדד

תכנית מספר 30 תיק 1307370

אמי ארבל מציג את התכנית ואת המלצת האגף לחברי הועדה

חברי הועדה מחליטים לאשר את המלצת האגף בהתאם