



פרוטוקול ישיבת הנהלה בתאריך 11.6.2025

נוכחים: הילה רונן דבי – יו"ר, מלי דורון, דניאל שוקרון, דני טאובר, אורי מסיל, ליאת סיקרון, גילת ספייב, חני אמסלם, נילי רונן לוי, תמיר ניר.
לא נוכחים: יפעת אורן, ששון שבו, מיכל כהן כרמלי, עדית ג'אנה.
נוכחים שאינם חברי הנהלה: שי הופמן – מנכ"ל, יואב גיל עו"ק, נוגה ריפין מתכנתת אורבנית, צוות פרויקטור, יונית גולד. נעמי סלינג'ר מנהלת כספים.

על סדר היום:

סעיף	זמן	נושא
1	19:00-20:15	הצגה של הפרויקטורית להנהלה.
2	20:15-20:20	אישור פרוטוקולים.
3	20:20-20:45	דו"ח שנתי – רואה חשבון רוני ישראלי + הצבעה.
4	20:45-20:50	אישור רואה חשבון לשנת 2025.
5	20:50-21:00	עדכון נושא פיזי ע"י דני טאובר (גבעת בית הכרם ובכלל).
6	21:00-21:10	בקשה של משפחת צור לקריאת מגרש ע"ש עדי.
7	21:10-21:25	בית הועד.
8	21:25-21:45	עדכונים יו"ר + מנכ"ל.
9	21:45-22:00	שונות.

1. הצגה של הפרויקטורית להנהלה

ריטה ליפקין – מחברת אתוס אדריכלות תכנון וסביבה הכירה לחברי ההנהלה את צוות הפרויקטורית (חלקם הגיעו לישיבה). ריטה ושי בן אמיתי משמשים פרויקטורים של שכונת בית הכרם ועובדים יחד עם צוות יותר רחב, יועצות הפרוגרמה מיכל סטין ונופר בראשי, צוות רחב של שיתוף ציבור דנה גזי, רון ועדי. עובדים בצוות גם אדריכל נוף אבנר סימון וכן גם צוות רחב של יועצי תחבורה ותנועה.
 מהו פרויקטור? צוות שעובד עבור עיריית ירושלים על שלד ציבורי לשכונות שעוברות תהליכי התחדשות עירונית. לאור האופי המיוחד של שכונת בית הכרם הוחלט בעירייה שגם בשכונת בית הכרם יהיה פרויקטור שיבחן את הצמיחה העתידית של השכונה ויערך לקראתה, מה הצרכים של השכונה בהיבט הציבורי ומה הצרכים שלה עם



התממשות של התוכניות העתידיות. התוצר הסופי של צוות הפרויקטור הוא תוכנית עבודה מעשית שמחולקת לפרויקטים קונקרטיים בתחומים של מוסדות ציבור, נוף, הליכה, שטחים פתוחים ותנועה – כל המרכיבים של השלד הציבורי, תחום בלוחות זמנים.

התחלנו במיפוי וניתוח מצב קיים, כרגע אנו נמצאים בסוף השלב השני – הגדרת פרוגרמה לשלד הציבורי שהוא על בסיס ניתוח של מצב קיים ופערים שקיימים היום ושצפויים להיות בצמיחת השכונה, הגדרנו את הפרוגרמה שנדרשת במוסדות ציבור, מבנה חינוך, שטחים פתוחים ועוד. כרגע אין תוצר סופי של הפרוגרמה, אך מוצג טיוטה במטרה לשמוע מהשטח את הנתונים ולעדכן בהתאם, בנוסף כרגע אנחנו לא במקום של מתן פתרונות ובמידה ויהיו סוגיות ללא פתרונות הם יעלו למהנדס העיר.

שלב הבא יהיה לפרוט את הפרוגרמה לפרויקטים קונקרטיים לפי לוחות זמנים שיתחלקו ל- 4 חומשים ויכללו סל פתרונות ובניית תוכנית עבודה שכוללת זמנים לכל פרויקט. בסוף אישור של התוכנית בעירייה, בוועדה המקומית ובכל המוסדות שאחראים על יישום של אותה תוכנית עבודה.

צורת העבודה של פרויקטור מתנהלת בשולחנות עגולים מקצועיים שהפרויקטור מנהל עם נציגים מהשכונה וגורמים מקצועיים ומתחלקים לנושאים עיקריים: תנועה, חברה וקהילה, שטחים פתוחים, מבנה ציבור ושימור. כרגע אנחנו בתהליך של גיוס יועץ שימור שיעסוק בכל ההיבטים הפיזי והקהילתי של אופי ורוח השכונה. סוגיות רוחביות מגיעות לשולחן עגול מתכלל שמנהלת ענבר וייס סגנית מהנדס העיר.

ריטה הציגה את הצפי של יחידות הדיור בשכונה שנקבעו ע"י ניתוח של כל המצב התיכנוני העתידי כגון תוכניות שאושרו וטרם התממשו, תוכניות ותיקות שאושרו וטרם התממשו, תוכניות בשלבי תכנון, תוכניות בתהליכי תמ"א 38 ועוד - מקורות אלו נותנים מידע ודאי של יחידות דיור אך ישנם תהליכים שרלוונטיים לשכונת בית הכרם אך קשה להעריך את המספר המדויק של תוספת דיור בעיקר מדובר במדיניות הרק"ל בה ניתחנו את המדיניות ובדקנו את הפוטנציאל של כמות יחידות הדיור שיכולות להתווסף, סכמנו את כל התוכניות שכמובן כוללות את קירוי בגין. אנחנו יוצאים מנקודת הנחה שלא כל התוכניות יתממשו בטווח זמן של 4 חומשים (20 שנה) ומתבססים על אחוזי מימוש לכל פרויקט בהסתמך חלקית על הטבלה שיש בעיריית ירושלים. הפרויקטור יציג גם את התוכנית המלאה כי זו עדיין אופציה שיכולה להתממש ואז אנחנו צריכים לדעת מה המשמעויות שלה. ריטה הציגה כי לפי הערכה משוקללת של השכונה, השכונה כמעט מכפילה את עצמה ב- 20 שנה הבאות.

חברי ההנהלה מעוניינים בתוכנית מתאר – תוכנית שמוצבים בה יעדים איך השכונה תראה ב- 20-30 ש' הקרובות, לשכונת בית הכרם אין תוכנית מתאר אך יש את תוכנית 16 אלף שהפכה לתוכנית אב למרות שיואל אבן מהנדס העיר אמר שהוא מתייחס לתוכנית כתוכנית מתאר. תוכנית 16 אלף רלוונטית בעיקר למתחם קאופמן.

דנה גזי מצוות הפרויקטור הציגה את החלק של שיתוף ציבור שעובד בשלבים מקבילים יחד עם היועצים המקצועיים. שיתוף ציבור כלל שאלונים ראיונות עם תושבים, דרכם אספו חומרי רקע ביצעו מיפוי מרחבי קהילתי, כדי לעבוד על



התוצרים. במאי נעשה מפגש מקוון שבו הוצגה עבודת הפרויקטור והתושבים התבקשו לקחת חלק ואכן נבחרו נציגי קהילה מקצועיים שמתמחים בנושאים ומשתתפים בשולחנות העגולים. המשמעות שהם שומעים הכל ויכולים להשפיע. היום יתקיים מפגש נוסף של שיתוף ציבור על מבנה ציבורי בהמשך יהיה מפגש בנושא נוף. בספטמבר מתכננים מפגש בנושא סל הפתרונות שנוצר מכל עבודת הצוותים שתהיה מבוססת על מצב קיים יחד עם תרחישי מימוש בהתאם לתקופות. במקביל עובדים על אתר ייעודי לתוכנית שיאפשר מידע לקהילה, ההנהלה התבקשה לקחת חלק.

חנה מהתחדשות עירונית מציינת כי תוכנית עבודת הפרויקטור מאושרת ע"י מנכ"ל העירייה ומתקצבת בהתאם, כך שכל אגף מקבל את סל הפרויקטים שלו כתוכנית מימוש בשטח.

ליאור (מתכנן הרובע) התייחס לחלק של השימור וציין כי כל עבודת הפרויקטור תהיה בתפיסה שימורית בשכונת בית הכרם, ז"א לא רק חזיתות בניינים אלא מרחבים ונקודות שהם משמעותיים לחלק מזיכרון השכונה ולשם כך צריך את הסיוע של ההנהלה והתושבים.

מיכל הציגה את הפרוגרמה של צורכי ציבור, הפרוגרמה בוחנת את מגוון צורכי הציבור היום בשכונה מול המענים הקיימים והצרכים העתידיים במרחב הגיאוגרפי של שכונת בית הכרם, בפילוח לתתי שכונות, כדי לבדוק שקיימים מענים קרוב לבית ולא רק ברמה הכוללת של השכונה.

בניתוח המצב הקיים ראינו שיש: מיעוט גני ילדים בחינוך המיוחד, ריבוי בתי ספר לחינוך מיוחד, מחסור במעונות יום ומעדון לקשישים. מיכל הציגה לחברי ההנהלה נתונים של גידול אוכלוסייה, יחידות דיור, משק בית קטן וגדול, פריסה של מוסדות ציבור ותאי שטח פנויים מחולק לפי שכונות ואזורים במצב הקיים.

נופר הסבירה את המושג מאזן בפרוגרמה. מאזנים עד סוף 2040 הציגו נתונים של חוסר בכיתות בהתאם לחיזוי עתידי לפי הערכות מימוש ועם נתונים אלו תפקידנו לבדוק את סל הפתרונות לחוסרים שקיימים היום, ולסל הפתרונות עבור החוסרים שצפויים להיות בהתאם לגידול ביחידות דיור ואוכלוסייה לפי שכונה ותקופת זמן.

התוצר הסופי יגיע להנהלה כמו שהוא מגיע לידי העירייה. כאשר הפרויקטור מסיים את תפקידו לשכונה יש את הכוח להשפיע ולדרוש ליישם את המלצות הפרויקטור.

הילה ביקשה לבדוק את התכנון של מרכז החיים בזיו שאינו סופי, במטרה להשפיע כך שהתכנון ישרת את התושבים והצרכים הקיימים כבר היום.

דני טאובר ביקש להתייחס למאזנים שהוצגו בהם מינוסים גדולים שהגיעו כיוון שהכניסו פלוסים גבוהים מידי בנושא הבינוי, וזה בהתייחס רק לחלק של החינוך אך זה יופיע גם בתחומים נוספים כמו תחבורה ועוד. אנחנו צריכים לדרוש שהתקדמות הבנייה תהיה מותנית במתן מענה מלא לתושבים.



פרוטוקול ישיבת הנהלה מיום 19.2.2025 – אושר בוואטסאפ.

הצביעו בעד – הילה רונן דבי, דני טאובר, דניאל שוקרון, חני אמסלם, ליאת סיקרון, אורי מסיל.
ממנעים/ות – נילי רונן לוי, מיכל כהן כרמלי.

אישור פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 13.3.2025

הצביעו בעד – הילה רונן דבי – יו"ר, מלי דורון, דניאל שוקרון, דני טאובר, אורי מסיל, ליאת סיקרון, גילת ספייב, חני אמסלם, נילי רונן לוי, תמיר ניר.

אישור פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 28.4.2025

הצביעו בעד – הילה רונן דבי – יו"ר, מלי דורון, דניאל שוקרון, דני טאובר, אורי מסיל, ליאת סיקרון, גילת ספייב, חני אמסלם, נילי רונן לוי, תמיר ניר.

3. דו"ח שנתי – רואה חשבון רוני ישראלי

רו"ח רוני ישראלי הציג את הדוח הכספי לשנת 2024, והצביע על עלייה משמעותית במחזור השנתי בהשוואה לשנת 2023. המחזור לשנת 2024 עמד על 22 מיליון ש"ח, לעומת 16.6 מיליון ש"ח בשנת 2023. עלייה זו מיוחסת, בין היתר, להוספת מעונות גוננים למינהל הקהילתי, וכן להרחבת הפעילויות השוטפות. רו"ח ישראלי הדגיש כי יתרות הזכאים המופיעות בדוח הכספי של סוף שנת 2024 נובעות מחודשים נובמבר ודצמבר 2024 ונסגרו במלואן בתחילת שנת 2025. נתון זה מעיד על ניהול כספי תקין ושוטף של המינהל הקהילתי, ללא יתרות פתוחות מתחילת השנה או משנים קודמות. לסיום, רו"ח ישראלי שיבח את צוות הכספים על זמינותם, המענה המקצועי שסיפקו, והעברת החומרים באופן מסודר, אשר תרמו לניהול חשבונות מדויק ומאורגן. הוא ציין במיוחד את ההתאמה המלאה בכרטיסי האשראי, העומדים על כ-13 מיליון ש"ח, כהוכחה נוספת לסדר ולדיוק הפיננסי. שי שיבח את צוות הכספים הכולל את נעמי סלינג'ר, רחל ברזני, אסתי ממון ויונית גולד שעושות עבודה מדויקת ומקצועית, שי ציין שכל הכספים מהעירייה מתקבלים, חובות אבודים של המינהל עומדים על כ-5,000 ₪ שזה סכום זניח למחזור של 22 מיליון ₪.

ועדת ביקורת ממליצה לחברי ההנהלה לקבל את הדוח הכספי והמילולי לשנת 2024.

חברי הנהלת המינהל אישרו פה אחד את הדוח הכספי והמילולי לשנת 2024.

4. אישור רואה חשבון לשנת 2025

לאור שביעות הרצון מעבודתו המקצועית של רואה החשבון רוני ישראלי, ובדגש על הממשק המצוין מול צוות המינהל, ניסיונו רב השנים מול מינהלים קהילתיים מקבילים, והיכרותו המעמיקה עם מינהל קהילתי בית הכרם – הוחלט ואושר פה אחד למנות את רואה החשבון רוני ישראלי לכהן כרואה החשבון של המינהל הקהילתי גם לשנת 2025.

הנהלת המינהל עודכנה שרואה החשבון רוני ישראלי ביקש העלאה בשכר הטרחה ומנכ"ל המינהל ינהל מולו את המשא ומתן.



5. עדכון נושא פיזי ע"י דני טאובר

תוכנית תב"ע פינוי-בינוי בגבעת בית הכרם – תכנית זו הגיעה לידיעתנו בעקבות פנייה של תושבים, דני הדגיש כי יש להתייחס לתוכנית כתוכנית מתאר בשל השפעתה המשמעותית לשכונה. ישנם שני דברים שנראים בעייתיים בתוכנית, פנינו ליוסי חביליו שעוזר לנו:

- חשש מהחתמות בלתי הוגנות של היזם - הועלה חשד כי היזם פעל באופן לא הוגן בתהליך החתמת התושבים. הנושא הועבר לטיפול "היחידה לשיתוף ציבור" במחלקה לעבודה קהילתית בעירייה. יחידה זו בודקת את הדוח החברתי שהוגש על ידי היזם ועורכת בדיקה מדגמית מייצגת של תושבים. המלצותיה יוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לצורך קביעה האם היזם פעל בהתאם לנהלים.
- מחלוקת בנוגע להיקף הבינוי - מקדם השמאות שנלקח לבנייה עומד על 2.7 (על כל דירה קיימת בונים 2.7 דירות חדשות) מקדם זה נועד במטרה שלא יהיה הפסד לקבלן ואז התושבים יפגעו באופן ישיר. יש כאלה שחושבים שיש לקחת מקדם של 2.2. הבדל זה משליך באופן ישיר על 100 יחידות דיור בקומפלקס.

נכון לעכשיו, התקדמות התוכנית מוקפאת עד לקבלת תוצאות הבדיקה של המחלקה לשיתוף ציבור.

פרוגרמה לרחוב החלוץ – ברחוב החלוץ אין מדרכה באחד משני הצדדים, המדרכה בין בית הוועד לכיוון ויצו אינה תקינה. קיימת התנגשות בין רצון התושבים לחניית ואף הגדלת מס' החניות ברחוב לבין הרצון לדאוג למדרכות תקינות ומעברים מוגנים ברחוב. נעשה בנושא שיתוף ציבור ובפגישה עם התושבים עלו תלונות בנושא ביטול חניות. בנוסף נעשה סיור פיזית עם תושבים ברחוב החלוץ במסגרת חשיבה על הפרוגרמה. העירייה מבקשת לקבל את עמדת ההנהלה בנושא עוד לפני בניית תוכנית. ההנהלה גיבשה החלטה אסטרטגית שלפיה יש לקדם פתרונות יצירתיים לחניות ברחוב ובמקביל לאפשר הליכתיות ונגישות. במידה ולא יימצאו פתרונות, ניתן יהיה לוותר על חניות בודדות על מנת לאפשר רחוב נגיש ובטיחותי יותר.

6. בקשה של משפחת צור לקריאת מגרש ע"ש עדי

עדי צור שנפל ב- 7.10.23 היה ספורטאי ואהב כדורגל. משפחתו מבקשת להנציח את זכרו במגרש הקטרגל, מקום שגדל בו. חשוב לציין שמדיניות ראש העיר בנוגע להנצחות היא זהירות מוקפדת, במיוחד לנוכח המספר הרב של חללים. עלתה אמנם הצעה להנצחה באמצעות פעילות, אירוע מיוחד או פעילות מתמשכת, אך המשפחה מבקשת הנצחה על גבי המגרש עצמו. המשפחה פנתה למינהל בבקשה להמלצה רשמית שתוגש לוועדה הקובעת בעירייה, ואף צירפה מכתב תמיכה ממנהל בית הספר זיו, יורם חיים. ההנהלה לא מתנגדת, אך מעוניינת לגבש כללים ברורים ומקיפים בנוגע להנצחות, סוגי ההנצחה האפשריים, במטרה לתת מענה מכבד לכלל הנופלים.

7. בית הוועד

צריך לפעול להקמת ועדת תושבים לגבי כלל מתחם בית הוועד. ועדה זו תכלול נציג מההנהלה, תושבים/ות ונציג הוועד המנהל של בית הוועד. יש צורך בפרסום קול קורא לכלל התושבים המעוניינים לקחת חלק פעיל בוועדה. מבנה בית הוועד, המוגדר כמבנה לשימור, עתיד לעבור שיפוץ שימור מקיף.

8. עדכונים יו"ר

- שי ציין שאריאלה סיימה את תפקידה כמתכנתת אורבנית ובמקומה נכנסה נוגה ריפין.
- שי שיתף כי יואב גיל נכנס למינהל כעובד קהילתי והוא הופך להיות מנהל תחום קהילה.



- שכונת בית הכרם אשר חרטה על דגלה ליברליות סבורה שיש לקדם מסגרות ברוח השכונה – ליברליות ושוויוניות. הנהלת המינהל סבורה כי בשלב זה אין צורך במוסדות חינוך חרדיים בשכונה (לרבות גן חב"ד שכונתי).

הצביעו בעד – הילה רונן דבי – יו"ר, מלי דורון, דני טאובר, ליאת סיקרון, גילת ספייב, חני אמסלם, נילי רונן לוי, תמיר ניר.

נמנע: אורי מסיל.

- הוקמה ועדת תשתיות בה חברים/ות מס' תושבים/ות. הוועדה תעסוק בתחומים בהם הוועדה הפיזית הקיימת לא עוסקת. את הוועדה מובילה תושבת השכונה סיון שריר (מתכננת אורבנית במקצועה). הוועדה עוסקת בתשתיות כגון מדרכות, מעברים, ספסלים, תמרורים ועוד.
- מתחם תע"ש – התברואה התבקשו לפנות את המיקום הנוכחי שלהם, הם פנו בבקשה לאפשר להם להעביר את נקודת ההתכנסות והציוד שלהם למתחם תע"ש. היות והמקום מרוחק מבניינים ולא אמור להפריע לתושבים, אושרה בקשת התברואה.
- פיילוט של פעילויות בשבת – התקיים בשבת האחרונה. שמענו דברים טובים על הפעילות שהייתה בשבת האחרונה. ההנהלה מעוניינת לתת מענה לתושבים בשבת ולקיים פעילויות באופן קבוע וזאת גם על בסיס בקשות תושבים שעלו בכנס תושבים ובסקרים שהופצו בשכונה.