



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2004/0391.03

מעגלי הרים לזון 138, סנהדריה

מספר הוועדה : 31

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : כ"ח בשבט תשפ"ה (26.2.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : נלי צדוק ודליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה : 9:45

שעות סיום הוועדה : 19:30

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג ו R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

טוב, אורית בבקשה. אנחנו בתיק 4 בסדר היום, 2004/391.3, תודה חנאן.

יואל שבת:

01/620.4

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אורית רז:

יש לנו בקשה במעגלי הרים לוין בסנדריה, בקשה לבניית 4 מחסנים בתוך מעטפת קיימת, ואיזה שהיא הכשרה של מעבר לממ"ד בקומה העליונה. הבקשה הזאת הגישו לה 4 מתנגדים משתי תתי-חלקות, ההתנגדויות שלהם די חוזרות על עצמן, הם טוענים על, על בינוי בשטח משותף, על זה שהם לא מבינים איך בדיוק יעברו למחסנים וזה שהם חוששים שתהיה שמה בסוף יחידות און, או משרדים. עכשיו התב"ע בעיקרון מאפשרת לנו, תוספות בנייה לכל העמודות האלה, והתב"ע אומרת במפורש בסעיף 8, שמתחת לתוספות יותרו בניית מחסנים לכל הדיירים של העמודה. אז בעצם יש לנו חמישה דיירים, 4 דיירים הם חלק מהבקשה הזאת, והדייר החמישי גם נתנו לו מקום מתחת למעטפת,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אורית רז:

המלצה שלנו היא לאשר, אין לנו איזה שהיא,

אליעזר ראוכברגר:

קודם כל, תכניסי את המתנגדים, בואו תכניסו את המתנגדים,

אורית רז:

לא, זה נדחה לטיפול,

אליעזר ראוכברגר:

תכניסו את המתנגדים בבקשה.

יוחנן:

אני קורא את מה שאתה אומר, אני גם קורא את זה כעת.

יואל שבת:

מתנגדים היו פה? וועדת משנה דחתה את ההתנגדויות, ואישרה את הברכה, מקרה קלאסי אותו דבר, (לא ברור), הגיע לוועדת ערר, וועדת ערר אימצה את ההחלטה שלנו,

נלי צדוק:

אין מתנגדים?

אליעזר ראוכברגר:

אין מתנגדים?

אריאל גולן:

(לא ברור).

יאיר פריימן:

מה?

ישראל קלרמן:

הוא הגיע, הוא נסע עכשיו מעזה לפה.

אורית רז:

מתנגדים לא הגיעו?

ישראל קלרמן:

המפקד כבר צלצל אליו.

נלי צדוק:

דליה, אין מתנגדים?

אליעזר ראוכברגר:

תשאלו אם יש מתנגדים לתיק, מה?

דליה אלפסי:

עכשיו אני אבדוק.

ישראל קלרמן:

בואו תיק אחד וזהו, אחרי זה. בוא נראה.

לאה קקון:

זה התיק הכי רגוע להיום.

דובר לא מזוהה:

די כבר, די כבר, די כבר.

ישראל קלרמן:

מעטפת קיימת בקומת קרקע, למה שיתנגדו?

נלי צדוק:

לא הגיעו?

ישראל קלרמן:

אז את מקריאה את זה, היא מקריאה? לייזר,

אליעזר ראוכברגר:

מה? תבדקי רק אם קיבלו זימונים.

דליה אלפסי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אורית, יש לנו פה דבורה שפרמן, תקריאי את ההתנגדות שלה.

אורית רז:

יש לנו פה שפרמן זה 2, וגלזר שתיים, זה כאילו גם בעל וגם אישה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אם זה חוזר על עצמו, אין צורך.

אורית רז:

אז אני אקריא אחת, והיא בעצם,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

אורית רז :

זה אז איז,

אליעזר ראוכברגר :

ותראי בשני אם יש תוספת אם לא, ניתן למבקשים להשיב.

אורית רז :

"הנני מביע את התנגדותי לבקשה 2004/391.3 בגלל כמה סיבות, אחת, בבניין נשוא הבקשה, ברחוב סנהדריה, מתגוררים 40 דיירים, כאשר הבקשה למחסנים מוגשת ע"י ולטובת 4 דיירים בלבד, והבקשה נעשתה על סמך הקלה בדבר בניית מחסנים שונה מנספח בינוי, כאשר השטח יחולק לארבעה דיירים מבקשים 11.5 מטר לכל אחד, סך שאר הדיירים שלא חתמו, לא יכולים לקבל שטח באותה הקלה. בתוכנית מוגשת בגרמושקה מופיעה תוכנית קומה 5.70 ביחד עם 7.10, כך שלא ניתן להבין מה הם דרכי הגישה למחסנים, אמנם משורטטת גישה חיצונית בפועל, אין אפשרות להגיע לפתחים של מחסנים 1, 2, ו-4, כיוון ששטח זה חסום לגישה אל החוץ, הדרך היחידה לגישה, הוא דרך מדרגות הבניין, ופתיחת פתח בקיר החיצוני של הבניין, וגם הריסת קיר תומך, בפועל התבצע פתיחה בלי שום אישור הרשות, ונגד רצונם של הדיירים, ואחרי שהכריחו אותם לסגור את הפתח, עשו זאת באופן זמני, בלוקים פשוטים, זאת בכוונת תחילה לפתוח שוב, ולאפשר גישה למחסנים פרטיים, ולפי דבריהם יהפכו ליחידות דיור ומשרדים, דבר זה יהפוך יגרום, שטח משותף של כל הבניין, פתיחה למחסנים משורטטת לכיוון שטח משותף, ויפריע לדיירים, לאור זאת אני מבקשת להתנגד לבקשה", ארבעת ההתנגדויות הם זהות, הן,

אליעזר ראוכברגר :

אוקי,

אורית רז :

(לא ברור) של כולם,

אליעזר ראוכברגר :

כן, גם של משפחת גלזר זה אותו דבר?

אורית רז :

גלזר וגם שרפמן, שניהם אותו דבר,

אליעזר ראוכברגר :

אותו דבר, כן, מי משיב משיבה?

יאיר פריימן:

אני אגיב,

אליעזר ראוכברגר:

רק להגיד מי זה אני.

יאיר פריימן:

שמי יאיר פריימן, איתי אדריכלית,

אליעזר ראוכברגר:

אתה עורך הבקשה? אתה עורך הבקשה?

יאיר פריימן:

אני מטעם דינה גלר, המשרד של דינה גלר, היא (לא ברור) בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

יאיר פריימן:

אני אפתח ואומר ש - לפי מה שאמרה לי המבקשת, משפחת שפרמן, לא חלק מההתנגדות הזאת, אין להם שום מניעה, מכתב מה שנכתב, אבל אין לו מתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

לא רלוונטי,

יאיר פריימן:

לא רלוונטי, אני אתיחס כן להתנגדות של גלזר,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו יש לנו מה שבפנינו,

יאיר פריימן:

מצוין, קודם כל חשוב להדגיש שהבקשה היא בקשה תואם תב"ע, הסיבה שפורסמה הקלה, זה בגלל שנוסף ממ"ד והממ"ד התבקש שגם תחתיו שטח למחסנים ולכן בעצם ביקשנו הקלה, בדבר בניית

מחסנים בשונה מנספח בינוי כי בנספח הבינוי, היה בינוי בצורה שונה ללא ממ"דים. בתב"ע מופיע במפורש שהמחסנים ייבנו מתחת לתוספת הבנייה, כאשר מופיע בסעיף בתב"ע, אני יכול לצטט אותו, שהציאה ככה, "המחסנים ייבנו מתחת לקונטור תוספת הבנייה המוצעות בתוכנית זו, המחסנים ייבנו בהתאם להוראות תוכנית המתאר, לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם, שזה דבר חשוב, אלא מתוך חדר מדרגות המשותף של הבניין. התוכנית כפי מה שנראה מהתקנון, וגם אני אוסיף, ע"פ ההיתרים שיצאו, ע"פ התב"ע הזאתי, התוכנית ייעדה את המחסנים לבעלי עמודות, וגם אני חושב שלכן היא מופיעה גם שלא תהיה גישה למחסנים לדירות שמעליהם, כי מן הסתם אלה ישתמשו בזה. בבקשה להיתר 97/884.6, שזה בקשה של העמודה ליד, שאפשר לראות שקיים להם 4 מחסנים, גם שמה הם בהתאם,

אליעזר ראובברגר:

יש לך פה דירה נוספת.

יאיר פריימן:

מה?

אליעזר ראובברגר:

4 מחסנים, ויש לך,

יאיר פריימן:

לא, אז יש אופציה, אז הראינו אופציה לדירה חמישית,

אליעזר ראובברגר:

דירה חמישית, למחסן אתה מתכוון,

יאיר פריימן:

למחסן, מחסן לדירה חמישית. עכשיו חשוב לי להדגיש, משפחת גלייזר שהם, אני מבין מובילים את ההתנגדות, הם קנו את הדירה של משפחת מלים, שנמצאת בעמודה, של מצד שמאל, וקיים להם מחסן, ככה שאני חושב שיש בזה, סוג של, הסכמה, לכם יש מחסן ובייחוד ע"פ התב"ע, ככה למה למנוע מיתר השכנים. לגבי הנושא של הפתח שהוצע, והשכנים מתנגדים, גם בבקשות להיתר הקודמות, ואומר 97/884.6, שמופיע אגב על התיק, הפתח הזה מופיע, הפתח הזה מופיע כקיים. נעשתה איזה שהיא סגירה ע"י מי מהדיירים, לכן אנחנו הצגנו את זה כפריצה, כדי להציג את ה - , שטח בפועל, איך שהוא נראה כיום, אבל הפתח הזה היה קיים.

דוברת לא מזוהה:

מאושר?

יאיר פריימן:

פתח קיים ואושרו בתיק 97/884.6. בנוסף חשוב לי להדגיש, שיש בהמלצה, יש איזה שהוא נושא של להביא אישור הג"ה, יש לנו אישור הג"ה לתיק הקודם,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, אתה עכשיו הולך על טענות על ההמלצה, זה לא קשור להתנגדות, יש רק את הנושא של ההתנגדות שגם לגבי נושא של יחידת דיור משרדים,

יאיר פריימן:

כרגע השטח,

אליעזר ראוכברגר:

אני יודע מה שכרגע, אבל הם מדברים על כך שבעצם התוכנית כמו שהיא נראית וחסומת הקיר, עם בלוקים פשוט, הוא מראה שמכילים פה יחידת דיור, או משרדים, או וכולה, זאת אומרת לא שימוש מחסנים, תתייחס לזה.

יאיר פריימן:

אז אני אתייחס, קודם כל הנושא של הבלוקים שמעלים, זה לא בנוגע למחסנים, הפתח הזה שאנחנו רואים,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל הפתח, כן,

יאיר פריימן:

אני אומר על הפתח הזה, כבר לא שמעתי הפתח הזה היה קיים, משהו סגר אותו באיזה שהוא צורה פרוביזורית, היה ניסיון מצד הדיירים לפתוח אותו בהליך הבנייה, והם סגרו אותו באותה צורה כמו שהוא היה לפני זה, זאת אומרת זה לא שהם חידשו משהו. זה כמו שאמרתי הפתח הזה מופיע גם בהיתרים קודמים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, ולגבי החשש מיחידת דיור, משרדים וכולה?

יאיר פריימן:

השטח פה לדעתי לא מאפשר שימוש ליחידת דיור, קטנים, קטנים, אגב גם הטענה ל – 11 מטר, מדובר פה על מחסנים בגודל,

לאה קקור :

8 מטר,

יאיר פריימן :

8.34,

אליעזר ראוכברגר :

תאחד 3, 4 מחסנים ויש לך יופי של יחידת דיור.

יאיר פריימן :

תביאו תנ"ך, אני חושב שהיא תהיה מוכנה להצהיר שהיא לא תעשה שמה דירות. אני לא, כיום אין שמה דירות. לגבי הטענה,

אליעזר ראוכברגר :

שתדעי,

יאיר פריימן :

לגבי הטענה הזאתי, אכן, אכן החשש,

אליעזר ראוכברגר :

אני רוצה לשמוע ממנו, בוא יש התנגדות, אני רוצה לשמוע התייחסות, זה הכול.

יאיר פריימן :

אכן החשש קיים, וכיהודים מאמינים, אנחנו מאמינים שלפתח (לא ברור) כל הזמן מנסה, כל הזמן מנסה להכשיל אותנו, אבל יחד עם זאת אם בעלי התב"ע אלה שערכו את התב"ע לא חששו מזה, ונתנו לאפשר שמה מחסנים, מי לנו לחשוב לאנשים כשרים שבינתיים עדיין לא עשו עבירה, חזקת החפות עומדת להם,

עו"ד אילנית מיכאלי :

אין כוונה לעשות.

יאיר פריימן :

אין כוונה לעשות גם כן.

אליעזר ראוכברגר :

אוקי, עכשיו הג"ה.

יאיר פריימן:

לגבי הג"ה, חשוב לי להדגיש, ראיתי שיש,

אורית רז:

אנחנו מדברים על הקומה הזאת, שאתה מבקש את המעבר לממ"ד, נכון? זה,

יאיר פריימן:

האישור הג"ה נדרש בגלל המחסנים, זה אין לי בעיה, זה,

אורית רז:

בגלל הדבר הזה, כי בעצם אנחנו משנים את הפתח עכשיו. בגלל זה דרשנו את האישור הג"ה, לא כי המחסנים,

יאיר פריימן:

סיימתי, אין לי מה לומר יותר.

לאה קסון:

לא, השאלה אם יש אופציה כזאת.

ישראל קלרמן:

תודה רבה.

יואל שבת:

תודה רבה, הדיון הסתיים.

לאה קסון:

תודה רבה.

יואל שבת:

לייזר, שלח לך את ההחלטה.

אריאל גולן:

מה? של הברכה? הוא שלח את ההחלטה עכשיו?

יואל שבת:

לא, אני רק.

אריאל גולן:

שנהיה עקביים.

אריאל גולן:

לא, יש שיקול דעת לוועדה, אני מרגישה שזה מוגזם, אז זה מוגזם, מה? אין חובה לאשר.

יואל שבת:

הדבר היחיד שהוא שונה, שזה שהוא עמד במדיניות מהנדס העיר לגבי המיקום של הברכה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

וזה גם,

יואל שבת:

אבל גם לשיקול דעת למהנדס העיר (לא ברור),

עו"ד אילנית מיכאלי:

נכון, יש שיקול דעת,

יואל שבת:

בוא לא זה לא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש שיקול דעת תמיד, מה?

אליעזר ראובברגר:

טוב, בואי אורית, חברים, עכשיו בתיק הזה, אורית, את רוצה להתייחס למה ששמענו? קודם כל המתנגדים לא הגיעו, ההתנגדות שלהם הוקראה,

אורית רז:

בדקנו בעצם את המחסנים האלה לפי הוראות התוכנית שכמו שהוא אומר, מאפשרים לנו בניית מחסנים מתחת לתוספות, הם,

אליעזר ראובברגר:

ויש גם פתרון, הצעה לפתרון לדירה החמישית,

אורית רז:

כן, עכשיו באמת ראינו שמבחינת שטחים, והם לא עוברים את ה – 8% שמותר להם לפי תוכנית כפופה למתאר, לא ראינו שום מניעה, הם הציגו לכולם, ואחד (לא ברור), אין מניעה,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) של יחידות דיור, הציגו פה שאין שום כוונה,

אורית רז:

הציעו גם אנחנו נדגיש את זה,

אליעזר ראוכברגר:

שאין שום כוונה, ואם בעתיד יהיה, יש פיקוח בשביל זה. אז אנחנו דוחים את ההתנגדויות, מאשרים את הבקשה, מקובל על כל החברים? כן.

סיום הדיון