



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה – היתרים – תמליל
תיק 2011/0231.05
שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

מספר הוועדה : 45

מקום ההתכנסות : אולם המועצה

תאריך הוועדה : ו' בתמוז תשפ"ה (02.07.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי, נלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 09:45

שעות סיום הוועדה : 19:00

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 I ג R ים

אליעזר ראובברגר:

אנחנו עוברים לסדר יום התנגדויות, תיק ראשון בסדר יום התנגדויות, מני, בבקשה. כן. תיק מספר 2011/231.5.

מני רחימוף:

אנחנו מדברים על בקשה 2011/231.5, בשדרות סיירת דוכיפת 31 פסגת זאב. ... ממ"דים ומרפסת זיז. מההתחלה? טוב. עוד פעם, תיק 2011/231.05, בשדרות סיירת דוכיפת 31 פסגת זאב. מדובר בבקשה לתוספת שתי עמודות ממ"דים בשתי חזיתות שונות ותוספת מרפסת זיז. יש לנו, לבקשה התקבלה התנגדות אחת שהטענות העיקריות הן, מדובר פה על בנייה ברכוש משותף, זכויות הבנייה הן גם משותפות, עבירות הבנייה ברכוש המשותף והבניין נשוא הבקשה נמצא בהליך מתקדם כבר עם יזם בפינוי בינוי ושהיזם מאיים ככל ותאושר הבקשה הוא יכול לעזוב את הפרויקט. לגבי הבנייה ברכוש משותף, יש לנו תימוכין קנייניים מספקים לממ"דים. זכויות הבנייה, זה ממ"דים, הם מקבלים את זה מעבר לזכויות. עבירות בנייה, מה ש-, עבירות הבנייה שיש למבקשים ייהרסו, מה שלא, יסומנו להריסה על גבי ההרמוניקה. הבניין נשוא הבקשה, בבדיקה שאני עשיתי במערכת לא ראיתי שיש איזה תיק שמתקדם וגם,

מיטל שניאור:

למה, לתמ"א?

מני רחימוף:

לפינוי בינוי, מה גם שהמתנגד לא הביא לנו שום מסמך שאפשר באמת לדעת או לראות שיש.

מיטל שניאור:

וכמה דיירים מבקשים ממ"דים עשוי.

מני רחימוף:

אחד, שתיים, שלוש, ארבע, חמש. כן, חמש ממ"דים.

מיטל שניאור:

ומתנגד אחד.

מני רחימוף:

כן. בסדר, אני קורא להם?

אליעזר ראובברגר:

טוב. בוודאי.

מני רחימוף:

5 מבקשים נראה לי מתוך 12. המתנגדים לא הגיעו,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אז תקריא.

מני רחימוף:

אני אקריא את ההתנגדות שלו מילה במילה.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

מני רחימוף:

רגע. נלי, דליה,

אליעזר ראוכברגר:

רק תבדקו לגבי ה-, נלי, תבדקו את הנושא של המשלוח.

ישראל קלרמן:

היא הייתה פה.

אליעזר ראוכברגר:

מי הייתה?

ישראל קלרמן:

המתנגדת, זה מה שהיא אמרה.

מיטל שניאור:

אז רגע, אולי היא שניה יצאה, היא הייתה פה?

מני רחימוף:

... בתיק אחר.

מיטל שניאור:

לא של התיק הזה?

ישראל קלרמן:

אה, של

עמנואל זלטס:

התיק הבא, התיק הבא.

ישראל קלרמן:

של התיק הבא.

אליעזר ראוכברגר:

רק תבדקו את הנושא של המשלוח, שלא יהיה לנו כמו שהיה ביום ראשון.

מני רחימוף:

קוראים לו גדעון יוסף.

אליעזר ראוכברגר:

גדעון יוסף. מה?

נלי צדוק:

נשלח.

אליעזר ראוכברגר:

נשלח? יש לו גם מייל, מה.

נלי צדוק:

שלחנו, ...

אליעזר ראוכברגר:

יש גם מייל.

ישראל קלרמן:

לא, עכשיו בגלל המלחמה באמת לא היה דואר.

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, אבל יש גם מייל, שלחו לו למייל.

ישראל קלרמן:

אם שלחו מייל,

אליעזר ראובברגר:

יש מייל שהוא ציין בכתב ההתנגדות. קדימה, מני, תקריא את ההתנגדות בבקשה.

מני רחיימוף:

אוקי. המתנגד, שוב, זה יוסף גדעון שמתגורר בבניין, והוא טוען את הדברים הבאים.

ישראל קלרמן:

תקריא.

מני רחיימוף:

כן, להקריא? ראשית דבר, יטען המתנגד שהינו בעלים של דירה בבניין נשוא הבקשה, כי עסקינן בבקשה מקוממת וחמדנית שהיא לא פחות מעזות מצח, אחד. בבניין ישנה גינת משחקים הרשומה כרכוש הבית המשותף והיא משמשת ביומיום את כלל דיירי הבניין, המבקשים מבקשים כעת לחזור ולפלוש, כפי שעשו בעבר ונדרשו על ידי הפיקוח להרוס חלק מבנייתם הלא חוקית, לשטח לא להם, לחסום למתנגד ולדיירי הבית את הגינה המשותפת ולבצע עבודות בנייה ברכוש המשותף, במעבר הגינה ובגינה המשמשת כאמור באופן יומיומי את המתנגד ו/או שוכרים מטעמו, ו/או את יתר דיירי הבית בין השאר למשחק של הילדים ולבניית סוכה. הבקשה דגן מבקשת לגרוע ולקחת בברוטאליות, ללא תמורה וללא הסכמה, מהמתנגד ומשאר דיירי הבית שטח השייך להם, לגרוע ולמנוע מהם את השימוש בגינתם, לפגוע ולחמוד את קניינם וכתוצאה מכך לפגוע בשווי דירתם ששוויה נגזר בין השאר מבעלות של גינה משותפת. זאת ועוד, המבקש יונת רפאל כבר ביצע לפני מספר שנים עבודות בנייה נרחבות על חשבון הגינה המשותפת ותוך שביצע עבירות על קווי הביוב המשותפים. אוקי? עסקינן בעברייני בנייה. מתן היתר כעת הינו הוספת חטא על פשע. לטענות המכריעות לעיל מתווספת טענה משמעותית ביותר והיא העובדה שהבניין נשוא הבקשה יחד עם בניין סמוך מצויים בהליכי פינוי בינוי מתקדמים ביותר. לפרויקט נבחרה נציגות, עו"ד, שמאי ויזם, היזם זה י.ח. דמרי, השוקד בימים אלה מול נציגות הדיירים ובא כוחם על טיוטת הסכם פינוי בינוי, וכאן נשאלת השאלה מה ההיגיון לבנות היום תוספות בנייה ולהרוס אותם בעוד מספר שנים בפינוי בינוי. ככל ותקודם הבקשה, יביא הדבר להגשת בקשות נוספות לתוספות בנייה וממ"דים של דיירים נוספים באופן שיסכל את הליך קידום הפינוי בינוי ואגב כך יותר קשישים, נכים ומעוטי יכולת שאינם יכולים לממן בניית ממ"ד בביתם ללא ממ"ד, ללא מעלית וללא פינוי בינוי. לא יעלה על הדעת ואין כל היגיון שעיריית ירושלים תקדם במקביל בקשות לתוספות בנייה ותכניות לפינוי בינוי על אותה חלקה. יובהר כי למבקשי הבקשה ידוע היטב כי הליך הפינוי בינוי מתקדם מזה כשנתיים וכי נבחר יזם, ומטעם זה הם מבקשים להאיץ בחוסר

תום לב את הבקשה, להגדיל את שטח דירתם וליצור יתרון בלתי הוגן בקבלת שטחים גדולים במסגרת הליך פינוי בינוי, וכל זאת על חשבון שטח משותף המשמש גינת משחקים לדיירי הבית. מדובר איפה בעשיית עושר מובהקת. בהקשר זה יצוין כי לאור הפגיעה הצפויה בכדאיות העסקית בפינוי בינוי הודיע היזם שככל ותאושר הבקשה דנן או בקשות נוספות הרי שהיא תשקול בשלילה את ביצוע הפרויקט. מטעמים אלה ואחרים יש לדחות את הבקשה על כל מרכיביה על הסף.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. מי משיב, משיבה? רק את שמך בבקשה לפרוטוקול, ותלחצי בבקשה רק על הכפתור שם גם בשביל להפעיל את המיקרופון. כן. רק את שמך, לצורך הפרוטוקול.

רבקה לסינגר:

הבקשה הזאת עברה הרבה דברים,

אליעזר ראוכברגר:

ביקשתי את שמך. שמך לצורך הפרוטוקול.

רבקה לסינגר:

רבקה לסינגר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

רבקה לסינגר:

עורכת הבקשה. הבקשה הזאת עברה הרבה דברים, כמו שכאן יודעים גם ראש הצוות. בסוף נשארנו סך הכל עם חמישה ממ"דים לחמישה דיירים שזה מה שמבוקש. אין לנו, אין כאן הליך פינוי בינוי וגם אם יהיה, אף אחד לא מתנגד. אנחנו יודעים מה זה הליכי פינוי בינוי, כמה זמן לוקח להם. בינתיים יש כאן מצב לא טוב, כולם רוצים ממ"דים. יש כאן בן אדם עם ילדים קטנים שיודע כמה זה לרוץ למקלט עם שלושה ילדים קטנים ורוצה את הממ"ד, חמישה שכנים, סך הכל זה מה שאנחנו מבקשים.

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת, הבקשה היא רק לממ"דים.

רבקה לסינגר:

רק לממ"דים היום. ולמרפסת זיז.

אליעזר ראוכברגר:

כל השאר, ו-?

רבקה לסינגר:

ולמרפסת זיז.

אליעזר ראוכברגר:

מה אמרת, מני, ו-?

מני רחימוף:

ומרפסות.

אליעזר ראוכברגר:

ומרפסות.

רבקה לסינגר:

ולמרפסת זיז לדייר.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

רבקה לסינגר:

מרפסות זיז לדייר אחד.

אליעזר ראוכברגר:

מרפסת זיז לדייר אחד. הבנתי. מני, אתה רוצה להתייחס?

מני רחימוף:

רק לגבי הפינני בינוי, הם טוענים שהם בשלבים מתקדמים, אם יודעים משהו כזה? אני במערכת לא מצאתי איזה משהו.

אליעזר ראוכברגר:

לא מצאת.

מני רחימוף:

לא מצאתי.

עו"ד אילנית מיכאלי:

וגם הם לא ...,

רבקה לסינגר:

לא. וזה גם לא התקדם.

אליעזר ראוכברגר:

זה גם לא סותר את הנושא של ממ"דים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

זהו, הוא אומר,

אליעזר ראוכברגר:

גם אם יהיה, אנחנו מבקשים החרגה בשביל ממ"דים כי ממ"דים זה היום ערך גבוה. אנחנו יודעים, כולנו יודעים מה עברנו לאחרונה. זה לא משהו שאתה אומר אולי ואני יודע מה. זה מציאות חיים שהייתה פה. אוקי. עוד משהו? טוב, תודה.

רבקה לסינגר:

יש לנו משהו קטן להגיד, שיש כאן בעצם עבירות בנייה של המבקשים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

רבקה לסינגר:

שניתן לבקש אותם, שכתוב שהם יהיו תנאי להיתר. עכשיו, היות ובאמת יש כאן חמישה מבקשים שלקח המון זמן להביא אותם, יודעים כמה התיק הזה עבר ונוסף עוד מבקש,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

רבקה לסינגר:

והבאנו גם את הקרקע עשינו לו במקום העבירת בנייה ממ"ד, והשכן בקומת הקרקע אדם זקן וחולני שגם ככה לא התנגד לנו.

אליעזר ראוכברגר:

מה אתם רוצים?

רבקה לסינגר:

שזה יעבור לתנאי לתחילת עבודות, שנוכל להביא קבלן אחד,

אליעזר ראוכברגר:

התב"ע מאפשרת, מני?

מני רחימוף:

אין הוראת הריסה בתב"ע.

אליעזר ראוכברגר:

אין הוראה. אוקי, טוב, תודה.

מני רחימוף:

בנוסף, רק מה שחשוב, שגם אם יש כל מיני בינויים שאתם לא מציינים אותם על גבי ההרמוניקה, אתם מציינים, ... זה לא של המבקשים, יהיה לכם הרבה תיקונים לעשות. זהו.

רבקה לסינגר:

אוקי. טוב, תודה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

ההריסה היא ... ,

אליעזר ראוכברגר:

ההריסה יהיה לא תנאי להיתר אלא תנאי לתחילת עבודות.

מני רחימוף:

לתחילת עבודות.

אליעזר ראוכברגר:

כן. בסדר, אנחנו נדון בזה בדיון הפנימי. תודה.

רבקה לסינגר:

בסדר, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. המשך יום טוב, בבקשה. טוב, קודם כל המתנגד לא הגיע, הקראנו את ההתנגדות שלו במלואה, ההתנגדות שלו היא מאד מאד ארוכה וכוללת אבל מכל הדברים בסוף נשאר פה רק ממ"דים ומרפסת אחת. לגבי הממ"דים אנחנו מבינים, אנחנו מסכימים כולם, אני חושב כל החברים, זה ערך עליון בתקופה זאת. אנחנו נמצאים זמן קצר ביותר אחרי מלחמה קשה, טילים שנפלו פה, ראינו שמי שהיה בממ"ד, מאות ואלפי אנשים ניצלו, חייהם ניצלו כי היה להם ממ"ד, ולא עלינו מי שלא הלך לממ"ד או אין לו ממ"ד או כל זה, בניסים ניצל, מי שניצל, ומי שלא לא. לכן זה ברור לגמרי שהנושא של ממ"ד הוא חיוני ביותר, ואם כל מה שנשאר כרגע בתכנית זה הממ"דים אני לא רואה איך אנחנו בכלל יכולים לא לאשר את זה, מה גם שהוא טען על פינני בינוי אז כמו שאמר מני, הממונה, שאין לנו כאן במערכת שום תיק,

מני רחימוף:

לא מצאנו.

אליעזר ראוכברגר:

לא מצאנו, וגם הם הצהירו שהם לא התנגדו לפינני בינוי, וגם כשיש פינני בינוי, כולל אפילו 77-78, אנחנו מביאים ממ"דים להחרגה. אז קל וחומר במצב הזה שאני לא רואה מניעה לאשר את הנושא. והמרפסת, מה אתה אומר לגבי המרפסת הבודדת, רק אחת?

מני רחימוף:

היא בצד ואנחנו אישרנו אותה. רק אני רציתי להעלות בנייה על שטח משותף,

אליעזר ראוכברגר:

אה, אוקי.

מני רחימוף:

שבעניין השטח המשותף, קודם כל התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים לממ"ד.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

מני רחימוף:

זכויות הבנייה המשותפים, ממ"ד זה מעבר לזכויות שהם מקבלים אותם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

מני רחמון:

ועבירות, כמו שאמרנו, שזה יעבור לתנאי לתחילת עבודות. מה שכן,

אליעזר ראובברגר:

מאה אחוז.

מני רחמון:

יש הרבה עבירות מסוימות שהיא תצטרך כן לתת, כן להראות אותם.

אליעזר ראובברגר:

טוב, מאה אחוז.

מני רחמון:

זהו.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

מני רחמון:

אז לאשר בכפוף.

אליעזר ראובברגר:

נכון.

סיום הדיון