



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה – היתרים – תמליל
תיק מספר 2014/0123.07
הרואה 20, רמות

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 ג ו R ים

אליעזר ראוכברגר:

בוא נלך לתיק מספר 3 בסדר היום התנגדויות, 2014/0123.07. בבקשה, לאה, תציגי את ההתנגדות.

לאה שרייבר:

מדובר שמה ב-, אני אפתח את זה,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

לאה שרייבר:

אני אפתח את זה, אבל בינתיים,

אליעזר ראוכברגר:

את יכולה לעשות את שניהם ביחד, גם לפתוח וגם,

לאה שרייבר:

אז שניונת,

אליעזר ראוכברגר:

גם מלל.

לאה שרייבר:

אני שניה עוברת דירה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה. אני לא בטוח שהדירה ההיא יותר נוחה, אבל זה לשיקולך. סתם, אני צוחק.

לאה שרייבר:

בכל אופן, בינתיים, מדובר פה בתוספת,

אליעזר ראוכברגר:

רק את הרמקול. אה, בסדר. שנשמע. מדובר בתוספת מה?

לאה שרייבר:

מדובר בתוספת בנייה על הגג, שהם ביקשו שמה תוספת על הגג וגם חדריים מחוזקים, תוספת בנייה לשתי דירות. עכשיו, התיק נדון כאן בוועדה, הוגשה התנגדות אחת. הוועדה החליטה, בחנה את הבקשה, בחנה את ההתנגדות והחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון של הצדדים.

אליעזר ראוכברגר:

ללא?

לאה שרייבר:

ללא זימון של הצדדים.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

לאה שרייבר:

ובמקביל הם הסירו את החדר המחוזק. חלק מהחלטת הוועדה הייתה להסיר את החדר המחוזק כי אז בעצם אנחנו ביקשנו, אז אנחנו דרשנו שטחים עיקריים בשביל זה, זה היה ב-2022, הם לא יכלו לאשר את זה מכוח שטחי שירות. בינתיים הבקשה ככה אושרה וככה עברה לגורמים, והיה להם מאד קשה לקבל את אישור הג"א, היה להם מאד קשה לקבל את אישור הג"א. זה בינוי על הגג, המקלט הציבורי היה רחוק ולכן הם לא הצליחו לקבל את אישור הג"א לבקשה. ובמקביל בינתיים התקבלה לנו, יש לנו את התקנות החדשות שכן מאפשרות לנו חדר מחוזק מעבר לשטחים בעצם, אז הם ביקשו,

אליעזר ראוכברגר:

החוק החדש.

לאה שרייבר:

בדיוק. אז הם ביקשו בעצם להוסיף את החדרים המחוזקים,

אליעזר ראוכברגר:

כשירות.

לאה שרייבר:

כן. הם יצאו לפרסום נוסף ולא התקבלה,

אליעזר ראוכברגר:

יש התנגדות אחת.

לאה שרייבר :

כן, אבל ההתנגדות האחת היא ההתנגדות הישנה שהוועדה הכריעה בה, קיבלה בה החלטה.

אליעזר ראוכברגר :

בסדר, אז בוא נראה, תקראי להם.

מיטל שניאור :

ורשום שזה לא תואם,

לאה שרייבר :

לא, זה לא תואם לנספח, כי החדר המחוזק הוא מעבר לשטחים, ברור.

אליעזר ראוכברגר :

בסדר, בואי תקראי למתנגד, נראה אם הוא הגיע.

לאה שרייבר :

ההתנגדות היא ההתנגדות הישנה.

אליעזר ראוכברגר :

יקותיאל חסידים. בואי נראה אם הוא הגיע.

לאה שרייבר :

שנייה, אני הייתי רוצה, של מי המחשב הזה? זה המחשב של מעיין?

עמנואל זלטס :

מעיין.

אליעזר ראוכברגר :

מעיין זך.

לאה שרייבר :

איפה ... ?

מיטל שניאור :

את צריכה להחליף שם משתמש, בצד ימין, כן.

לאה שרייבר :

איך אני משנה? איך אני משנה?

עמנואל זלטס :

החלף משתמש. השני, השני.

מיטל שניאור :

תנסי להיכנס רגע. מה זה נותן?

לאה שרייבר :

זה נכנס ישר לשלה.

מיטל שניאור :

אה, זה מחזיר אותך לפה?

לאה שרייבר :

כן, ואין פה בכלל מערכות, אין פה בכלל מערכת. איך אני מתחברת לפה?

מיטל שניאור :

רגע, אם תעשי אולי יציאה?

עמנואל זלטס :

לא הצלחת? בואי, תביאי, אני אנסה שניה.

דליה אלפסי :

... המתנגד.

מיטל שניאור :

ועורכת הבקשה פה?

דליה אלפסי :

כן.

אליעזר ראוכברגר :

רגע, המתנגד לא הגיע?

מיטל שניאור:

לא הגיע.

אליעזר ראוכברגר:

הוא קיבל זימון?

דליה אלפסי:

כן, נשלח. הוא אמר שהוא מתנגד לכולם, הוא לא מגיע אף פעם, לא מכירים אותו, ...

אליעזר ראוכברגר:

מי אמר את זה? אה, בסדר, אז אנחנו נקריא את ההתנגדות.

דליה אלפסי:

הנה, נשלח לו,

מיטל שניאור:

אולי תעשו קודם יציאה ואז,

דליה אלפסי:

להכניס אותם?

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שניה, שתעלה את זה קודם כל.

עמנואל זלטס:

זה בדיוק כמו שעשיתי ולא עבד.

מיטל שניאור:

לא עבד? אז רגע, אני אגיד לך מה תעשה. צריך לרשום,

(מדברים ביחד)

מיטל שניאור:

מה, לא הולך?

לאה שרייבר:

היא עולה שניה.

מיטל שניאור:

גלית?

לאה שרייבר:

מעין.

מיטל שניאור:

אה, מעין עולה?

דליה אלפסי:

התקשרנו אליהם. ... התקשרה ויש לה רשימה,

מיטל שניאור:

אה. לכל הצדדים של היום?

דליה אלפסי:

כן. ידענו מפעם קודמת שהיה בעיה.

אליעזר ראוכברגר:

... שלא תקריא את ההתנגדות. אפשר לקרוא למבקשים? דליה, אפשר לקרוא למבקשים?

דליה אלפסי:

בטח.

אליעזר ראוכברגר:

את פותחת את ההתנגדות, לאה, להקריא? כי המתנגד לא הגיע. טוב, חברים, חברים, אנחנו חוזרים לדיון. אנחנו בתיק מספר 3 בסדר יום התנגדויות, 2014/0123.07. רבותיי, בבקשה שקט אם אפשר. המתנגד לא הגיע, יקותיאל חסידים. בדקנו גם טלפונית, דיברו, הוא אמר בטלפון שיגיע אבל בפועל לא הגיע, ככה שהוא מודע לדיון. לאה, בבקשה, תקריא את ההתנגדות ואחרי זה נבקש מהמבקשים תשובה. כן.

לאה שרייבר:

אוקי, אני מקריאה את מכתב ההתנגדות של המתנגד יקותיאל חסידים.

אליעזר ראוכברגר:

כן. כן.

לאה שרייבר:

אבקש להגיש התנגדות לבקשה מהנימוקים הבאים, אחד, זכויות הבנייה. סל זכויות הבנייה,

אליעזר ראוכברגר:

אחד, מה?

לאה שרייבר:

זכויות הבנייה.

אליעזר ראוכברגר:

זכויות?

לאה שרייבר:

זכות, כן, זכויות הבנייה. סל הזכויות מעמיד אותי במצב שבו הבנייה תגזול מזכויות הבנייה שלי על הגג. בעל הבקשה מתעתד לבנות תוספות המבוקשות על חשבון הזכויות. שוב, כל ענייני הזכויות. לא נבדקו בבקשה עניינים נוספים ובהם חישוב היקף הבנייה המותר. התחשבות בשטחי ציבור סמוכים ובמתקנים אחרים על גבי החלקה, וכן לא נבדק גובה המבנה, שטחי הבנייה ושטחי השירות, אופן החלוקה ביניהם. במהלך הבנייה ... על חלקה משופעת, הדבר עלול לזכות את בעל הבקשה בזכויות יתר. בבקשה להיתר הנוכחית מבוקש להקים מעלית בחזית הכניסה לבניין באופן שיש בו פגיעה משום שיש פגיעה באופי הבנייה הקיים במקום ובמרקם התכנוני, פגיעה בלתי הפיכה. יש להעיר כי לא מדובר במבנה רב קומות המצריך מעלית, נראה כי הקמת המעלית תשרת את מגיש הבקשה בלבד היות והוא מתגורר בקומה עליונה. בנוסף יש בכך להשפיע על דמי וועד הבית העתידיים לשלם יתר הדיירים בגין הפעלת המעלית. מיקום המעלית בחזית הבניין יקטין את שטח הכניסה לבניין, יקשה על מעבר עגלות ויערים קשיים על דיירים מבוגרים. מה עוד? בניית המעלית במקום המבוקש תפגע במרפסת דירתי מבחינת כיווני אוויר ושטחים מהשטח המשותף. לעניין העיצוב האדריכלי של הבנייה, יבליט את המבנה,

אליעזר ראוכברגר:

חברים, חברים, בבקשה, ביצע אם אפשר.

לאה שרייבר:

התוספת המבוקשת לא תואמת את אופי הבנייה בסביבה, תגרום להיזק ראייה, תפחית את ערך הדירות. התנגדות נוספת זה לעניין תשתיות, הבנייה המבוקשת תכביד על תשתיות במקום ובמרחב הסמוך. הבניין המשותף עבר מזמן בנייה של טלאים טלאים שנוספו עליו תוספות בנייה. יש ספק בחוקיות של מרפסות, סגירת מרפסות. כל תוספת נוספת, ואף חוקית, תיצור עומס על התשתיות במקום, תוביל לצפיפות יתר מבחינת מרחב המחיה. לא נבחנה מידת ההשתלבות לתוספות המבוקשת במבנה מבחינת כלל התשתיות הקיימות. תוספת הבנייה עלולה ליצור עומס על מערך החניה ותעמיס על מערכות הביוב והניקוז. מה עוד? אבקש לציין כי קיימות לכאורה חריגות בנייה, וסיכוי גדול שחריגות אלו לא סומנו על גבי ההיתר. ניתן לומר בוודאות כי בבנין זה קיימים פיצולי דירות אשר לא באו לידי ביטוי בבקשה. חריגות הבנייה לוקחות מסל הזכויות. אבקש להפנות את תשומת לב מחלקת הפיקוח על הבנייה לחריגות הבנייה. הבנייה המבוקשת תיצור מטרד, תסתיר את אור השמש, תפגע בפרטיות. יש לציין כי התוספת המבוקשת והמעלית מבוקשים במרחק קצר מדירתי ומדירת דיירים נוספים. שוב פגיעה בפרטיות. יש לציין כי הבנייה המבוקשת מצדיקה דרישה להעמדת ערבויות וכתבי שיפוי שיאפשרו לדיירים שנפגעו או ייפגעו בעתיד להיפרע בבוא העת ככל שייגרם נזק. כאמור לעיל, מדובר במבנה ישן, כל תוספת מכבידה על תשתיות ולא מן הנמנע אף לפגוע ביציבות המבנה ובסודות שלו. זה עיקרי ההתנגדויות.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. עכשיו, אני מבין שהתיק הזה כבר היה אצלנו פעם.

לאה שרייבר:

כן, והוועדה קיבלה כבר התייחסות לעניין ההתנגדויות.

אליעזר ראוכברגר:

וקיבלנו התייחסות לגבי ההתנגדויות.

לאה שרייבר:

נכון.

אליעזר ראוכברגר:

מה שכרגע זה חוזר,

לאה שרייבר:

אני יכולה לציין ש-, לא, אני רק יכולה לציין שמבחינת הזכויות, הזכויות זה הזכויות שמגיעות למבקש הבקשה, זה בחלוקה שוויונית לכל דירה, כאילו, כל דירה,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

לאה שרייבר:

מה ששייך לה. הבינוי כרגע הוא לא לוקח זכויות בנייה של דיירים אחרים. השינוי היחיד כאן, כמו שאמרתי בהתחלה, זה תוספת של חדרים מחוזקים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, בוא נשמע.

לאה שרייבר:

חדרים מחוזקים זה פר דירה, כל אחד יכול לקבל,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל החוק החדש.

לאה שרייבר:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

שהשתנה.

לאה שרייבר:

ותוספת של חדר מחוזק כרגע זה לא מונע מהדייר המתנגד לממש גם חדר מחוזק או פתרון מיגוני כזה או אחר,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

לאה שרייבר:

בהתאם כמובן לדירה שלו בבוא העת.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מי משיב, משיבה? רק אם אפשר להפעיל את המיקרופון. רק את המיקרופון אם אפשר להפעיל שמה.

לאה שרייבר:

יש כאן לחצן.

אליעזר ראוכברגר:

תלחץ על ה-,

לאה שרייבר:

כן, יופי.

אליעזר ראוכברגר:

יפה.

אברהם בלוי:

עכשיו זה עובד?

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול.

אברהם בלוי:

שמי אברהם בלוי,

אליעזר ראוכברגר:

אתה עורך הבקשה?

אברהם בלוי:

ממשרד עורכי הבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

אברהם בלוי:

נמצאת פה המבקשת, גברת פריינד, שהיא גרה בכניסה שניה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

אברהם בלוי:

הדיירים בבניין לא טרחו להגיע כי הם אמרו שהמתנגד הוא מתנגד סדרתי לכל הבקשות הקודמות בבניין והם היו בטוחים שהוא לא יגיע. לגופו של עניין, כמו שאמרו, הבקשה היא לתוספת חדרים מחוזקים. רוב הוויכוח זה על נושא המעלית, שהמעלית היא תואמת תב"ע, ואם בכל אופן יש לו איזה דברים קנייניים, עכשיו חוץ מזה אני רוצה לציין שהוא גם מימש את זכויותיו ללא תשלום כי השכנים בנו לו מעטפת, והוא מתוכנן שהוא רוצה שהדיירים האלה היום יסדרו לו את התשלום שעמודה אחרת תיתן לו להשתמש במעטפת בחינם ובמעלית בחינם, זה כל מיני שאלות קנייניות שהוא מנסה לסחוב אותם בכוח בנושא המעלית, שבעלי החדרים המחוזקים סך הכל הסכימו לצרף את המעלית בגלל שזה ילד נכה, לכן הם הסכימו לצרף אותם לבקשה והם סבלו מכל ההתנגדות הזאת. אנחנו מבקשים לדחות את ההתנגדות, שהיא לא עניינית.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. לאה, את רוצה? יש לך שאלות על מה שנאמר פה?

לאה שרייבר:

לא.

אליעזר ראוכברגר:

מישהו מחברי הוועדה, שאלות? אילנית, מיטל? אין. תודה רבה, אנחנו ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

אברהם בלוי:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, לאה, את רוצה להתייחס?

לאה שרייבר:

כן. בעצם כבר יש לנו החלטת וועדה שהתייחסה לכל ההתנגדות הזאתי לגבי הגובה של המעלית,

אליעזר ראוכברגר:

תואם תב"ע.

לאה שרייבר:

הם צמצמו כבר. בעצם לכל הסעיפים בהתנגדות התייחסנו. בבקשה הנוכחית עכשיו, של תוספת חדרים מחוזקים, אין פה, ההתנגדות היא לא נוגעת אליה. אין, כאילו אין לנו שום מניעה לאשר את התוספת של החדרים המחוזקים, זה עומד בקווי בניין,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

לאה שרייבר:

יש לנו את ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, וכל הדברים הקנייניים,

לאה שרייבר:

ושטחים.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא השולחן.

לאה שרייבר:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

לאה שרייבר:

גם ההתנגדות כאן היא לא חדשה, היא לא חדשה ספציפית לפרסום החדש שבוצע.

אליעזר ראוכברגר:

והמעלית תואמת תב"ע.

לאה שרייבר:

כן. בתחילה,

אליעזר ראוכברגר:

אז אנחנו דוחים,

לאה שרייבר:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

דוחים,

לאה שרייבר:

לא, בתחילה המעלית הייתה גבוהה יותר מהגובה שמותר לפי התב"ע, ואז הם צמצמו בתכנית המתקנת.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, זה כבר בדיון הקודם עשינו.

יהודה פרוידיגר:

העיקר עכשיו ... ,

לאה שרייבר:

אני חושבת שבעצם ההתייחסות שלנו צריכה להיות קונקרטית לחדרים מחוזקים שנוספו.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אז אנחנו,

לאה שרייבר:

וההתנגדות היא לא נוגעת לחדרים המחוזקים,

אליעזר ראוכברגר:

בחדרים המחוזקים אלף, ההתנגדות לא נוגעת. בית, בפעם הקודמת לא היה להם, אז היה מדובר שכשטח עיקרי, גם לא היה להם זכויות וגם לא הצליחו לקבל אישור,

לאה שרייבר:

אישור ... ,

אליעזר ראוכברגר:

מפיקוד העורף. כרגע החוק מאפשר חדרים מחוזקים כשטחי שירות. וחדר מחוזק, היינו מעדיפים ממ"ד אבל אם אין אפשרות אז וודאי שזה יותר טוב מכלום מבחינה מיגונית ואנחנו דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה. מקובל על כולם, חברים? לאה?

לאה שרייבר:

כן, רק אני רוצה לציין,

אליעזר ראוכברגר:

אילנית, מיטל? מקובל. כן.

לאה שרייבר:

רק לציין שכמובן חדרים מחוזקים בכפוף לאישור פיקוד העורף.

אליעזר ראוכברגר:

בוודאי.

סיום הדיון