



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל
תיק מספר 2023/0369.00
ש. טשרניחובסקי 32, גבעת הורדים

מספר הוועדה : 48

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י' באלול תשפ"ה (3.9.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 10:00

שעות סיום הוועדה : 18:00

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים
עיריית ירושלים וחברת גולד וורק 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 R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

שרית, מה יהיה?

שרית כהן:

אני יכולה להתחיל בינתיים, רציתי להעלות את המצגת, אבל, טוב, בואו,

אליעזר ראוכברגר:

מחכים רק לך.

שרית כהן:

בסדר, אז אנחנו נתחיל, מדובר בבקשה, בבקשה להריסת מבנה מגורים, והקמת בניין חדש, ברחוב טשרניחובסקי. בקשה בינואר 25, הובא לדיון, ואושרה בלי לזמן את המתנגדים לעניין שיטת הדיפו שהשתנתה, עוגנים לא חודרים לתחומם. לאחר מכן פורסמה הקלה ו - , בעניין מיקום חדר טרפו בתחום הדרך ללא (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

טוב, זה רק על החדר טרפו עכשיו,

שרית כהן:

מרחק של 2.70, גבול מגרש וזה במידות בגובה מעל 3.70 שקצת סותר הוראות תב"ע 4114,

אליעזר ראוכברגר:

שרית,

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

שנייה, אני מבין שעכשיו הדיון הוא רק על החדר טרפו,

שרית כהן:

פה אתם,

אליעזר ראוכברגר:

לא על כל הבינוי,

שרית כהן:

לא, לא, אנחנו, אנחנו בעצם,

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו יש התנגדויות רק על החדר טרפו?

שרית כהן:

כן. רק על חדר הטרפו,

אליעזר ראוכברגר:

שמה רוצים?

שרית כהן:

הם טוענים שה - , המיקום של החדר טרפו,

אליעזר ראוכברגר:

יש לנו אישור איכות סביבה למיקום?

שרית כהן:

כן, אנחנו קיבלנו אישור איכות סביבה גם למיקום, וגם למידות שלו,

אליעזר ראוכברגר:

נו אז מה? מה הבעיה?

שרית כהן:

אקוסטיקה וקרינה, אבל אתם קבעתם בוועדה האחרונה לזמן מתנגדים, ולשמוע את ההתנגדויות.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אז תכניסי אותם,

שרית כהן:

אז אנחנו, טוב, אני אכניס אותם בינתיים?

יואל שבת:

כן, כן. צריכה להיכנס לשלך כאילו.

שרית כהן:

אין לי בעיה.

אריאל גולן:

חדר שנאים, חדר טרפו.

אליעזר ראוכברגר:

לזמן, אישור איכות סביבה, זה לא, הם ישכנעו אותי אחרת? ילכו לאיכות הסביבה ישכנעו אותם לא אותי.

דובר לא מזוהה:

ציון, נראה לי שאתה בצד השני,

שרית כהן:

מי המתנגדים? אז בצד הזה.

דובר לא מזוהה:

ציון.

אליעזר ראוכברגר:

אין מתנגדים? הגיעו מתנגדים? מי מתנגד?

שרית כהן:

ציון אתה,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה פה בצד הזה, אדוני. כן,

יואל שבת:

לא מצליח להעלות את הזה.

שרית כהן:

אני יכולה בשלי להיכנס.

דליה אלפסי:

סליחה,

שרית כהן:

איך אני נכנסת לשלי?

אליעזר ראוכברגר:

כן, טוב. כן, בבקשה שב, אדוני,

שרית כהן:

אתה רוצה שאני בשלי? אין בעיה,

אליעזר ראוכברגר:

ציון סופר? בבקשה תציג את ההתנגדויות, רבותי בבקשה עכשיו זכות הדיבור הוא של ציון סופר, כן, קדימה אדוני.

ציון סופר:

אני רוצה לנצל את הבמה הזאת, תנו לי רק 3 דקות.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, יש לך 3.5,

ציון סופר:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

עוד חצי דקה ספר, על חשבונני, קדימה,

ציון סופר:

עכשיו אני נכנס לעניין. רחוב טשרניחובסקי מהווה עורק ראשי מאוד בירושלים,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

ציון סופר:

בית הנשיא מעל, גן – סאקר, בית ראש הממשלה, כעת יש גם עבודות לפיתוח, אתה מבין שאי-אפשר להיכנס, ואי-אפשר לצאת. ויש מצב שבמקום הזה, ואני יודע מידיעה, כי פנו אלי, גם כיום אני, בכובע גם של יזם לא כאן, לעשות פינוי בינוי, לכולם מפיכמן, ב – 31 עד 25, כולם פנו, אני דחיתי אותם, אבל כולם באמצע הכנת תוכנית. עכשיו טשרניחובסקי 32, זה הפרויקט המדובר, נמצא במקום, שהוא כל טשרניחובסקי ויש מצב כזה, שאם כולם ייכנסו דרך רחוב טשרניחובסקי לחניון, אני לא מבין, איך הם יצאו, ואיך הם ייכנסו מכביש כזה. ויש את הפיתוח, יש את התוכניות נכון להרגע הזה, תוך 3 שנים, כולם הגיעו ל - , או לוועדה המחוזית או למקומית, אבל זה התקדם, עכשיו אני אומר, אני נותן לכם איזה הצעה, זה לא בהתנגדות, זה לא כלום. אני הייתי שותף לפני 30 שנה, בתכנון עזריאלי בתל - אביב, אנחנו שאלנו איך ייכנסו 20 אלף מכוניות, מרחוב כזה שהיא רחוב (לא ברור) שכולם מכירים, איך, איך ייכנסו ואיך ייצאו? ועשינו לו רמזורים מיוחדים, כניסה מיוחדת. ושחררנו את כל עזריאלי מהסביבה. אני מסביר איך זה הולך אלינו, אם נעשה כניסה מרחוב עזה, שנגיד שזה קומה,

יהודה פרוידגר:

הרצוג, הרצוג או עזה?

ציון סופר:

אני אומר עזה, אתה יודע מה אני אומר, עזה טשרניחובסקי זה הצומת, שהיא 00 נגיד במפלס, אם אתה עולה לפיכמן, זה פלוס 50, אני לא רוצה להגיד 150, אני אומר שכל אלה שרוצים כעת לתכנן, והעירייה תסתכל על זה בצורה שכזאת, כל מי שבונה יראה את הכמות שהוא צריך לרדת, כאן תן לו 30 קומות, תן לו 20 קומות, אני לא נכנס בזה. רק כשהם יגיעו לכביש תחתון, שיתחבר לעוד כביש תחתון, יתחבר לעוד כביש תחתון, של כל הכניסה לטשרניחובסקי והיציאה מטשרניחובסקי תהיה דרך עזה ברמזור, כי אף אחד, אז לא יפריע למסלול של צפון לדרום, או דרום לצפון מעזה, עובר בטשרניחובסקי עשרה קווי אוטובוס בתדירות, של אולי 10 דקות בין כל קו לקו. כעת עכשיו אתה בא לטשרניחובסקי, או רכב של תברואה, שמנקה, הפקק הוא מגן סאקר, ואפילו מתחנה מרכזית. אני רוצה להגיד לך שהפלמ"ח פקוק לגמרי, זה הצעת ייעול. אני מציע להכריז על טשרניחובסקי כאזור פינוי בינוי, ולתת לו תוכנית נכונה, וחשיבה נכונה, ולהגיע למצב שאני באמת פותר את הבעיה, שתהיה לי אם אני אאשר את כל מה שאני רוצה בעוד 20 שנה. אני,

אליעזר ראובברגר:

טוב.

ציון סופר:

20 שנה לא יודע אם אהיה, אבל זה ההצעה, תרצו תיקחו, אל תרצו, זה שלכם.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

יהודה פרוידגר:

יש מקום פיזית (לא ברור) את הכביש הזה?

ציון סופר:

בוודאי, אני מסביר לך שאני כל בניין, כל בניין,

יהודה פרוידגר:

תראה בתמונה רגע, איפה מאחוריד.

בועז ביטמן:

לא רואים את עזה, תעלי,

יהודה פרוידגר:

למה? הנה איפה שהצומת.

בועז ביטמן:

עכשיו רואים,

יהודה פרוידגר:

בצד שמאל למטה,

בועז ביטמן:

לא למטה, זה 8,

יהודה פרוידגר:

נכון, נכון,

אדיר שוורץ:

זה הצומת של הזה, זה נגמר.

יהודה פרוידגר:

זה הזז, הנה זה הצומת.

אדיר שוורץ:

כו,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, בסדר, תודה. עוד משהו?

ציון סופר:

בטח,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה, אמרת 3 דקות.

אדיר שוורץ:

אתה חילקת פה,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אני נתתי לו עוד חצי דקה על חשבוני,

ציון סופר:

הם הגישו חדר טרנספורמציה,

אליעזר ראוכברגר:

סוף סוף הגענו,

ציון סופר:

(לא ברור) שלי שאני,

יואל שבת:

סוף סוף הגענו לעניין של שלשמו התכנסנו, אוקי.

ציון סופר:

והשטח נמצא בשטח ציבורי.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

ציון סופר:

אני לא ראיתי ש - , עיריית ירושלים, הסכימה להעביר להם את השטח. אני צריך להעברת השטח, דפקטו, הם צריכים לפנות לא בדרך של הקלה, דרך פורמאלית מבחינת תכנון ובנייה, מדובר כאן בבעלות, כשאני מגיש בקשה לבנות בניין, ראשית, תבואו תציג נסח, ואני מציג נסח כבעלים, ואז אומרים בבקשה תתכנן. הם מתכננים על מישור שלא ראיתי רשות שלא ראיתי שנתנה להם את האישור, שאנחנו מסכימים להעביר לכם את השטח, מאוד שהשטח הזה מי שמבין עובר לחברת חשמל, הוא יגיע בסופו של דבר לחברת חשמל, כי הם יקבלו תמורה עבור חדר טרנספורמציה בשטח של עיריית ירושלים. זה אומר ש - , וחוף מזה שלא ראיתי ש - , כל הגורמים האחרים שאמורים לומר שכאן נסכים לתת חדר טרנספורמציה יש פה מלא תשתיות שצריכים לקבל אישורים, שאכן לא ירבו התשתיות, ועוד דברים כאלה. לעניות דעתי זה קצת מוקדם לאשר את הבניין הזה, הם צריכים לעבור את, קודם כל את המסלול, להבנתי, של קבלת אישור מעיריית ירושלים, שאכן אתם מסכימים או הרשות מסכימה להעביר להם את השטח הזה, שלא בבעלותם. ולאחר מכן, ניכנס (לא ברור) אמרתי יש דרך להבנתי.

אליעזר ראובברגר:

תודה. מי משיב? בבקשה שם רק לצורך הפרוטוקול,

בועז ביטמן:

אדריכל בועז ביטמן, ביטמן וצור אדריכלים,

אליעזר ראובברגר:

בבקשה.

בועז ביטמן:

קודם כל דרך אגב מברך את הוועדה, לא (לא ברור) אצלכם הרבה על (לא ברור) הצבעוניים, כמעט מתחייב על (לא ברור), נראה יפה, מרענן.

אליעזר ראובברגר:

תודה.

בועז ביטמן:

לגופו של עניין, תראו הפרויקט הזה בוודאי בסדר גודל של התחדשות עירונית, שאנחנו מכירים בירושלים, פרויקט הוא פרויקט צנוע. פרויקט של התחדשות עירונית מאוד ראוי, ובתור אחד ש - , הפרויקט הוא הפרויקט הראשון, בטשרניחובסקי החליטה חברת חשמל להעמיס עליו, את חדר הטרפו גם לטובת הצרכים העתידיים של השכונה. מעבר לכך, המגרש הוא קטן צנוע וצפוף, וכמובן עיריית ירושלים מבקשת וקיבלה פה בעבר מועדון קשישים, יש כאן מעלית רכב שצריכה לפתור את הבעיות, העסק הוא מאוד מאוד אינטנסיבי, ואין כאן אפשרות לשלב בתוך הפרויקט, את אותו חדר

טרנספורמציה מדובר, שכמו שאמרתי הוא למעשה יותר, הוא למעשה יותר לטובת הצרכים הציבוריים, או הפרויקטים העתידיים. הפרויקט הזה נבחן ארוכות ממושכות מול גלינה, עבר את כל התקנים, עבר את כל הפגישות, עומד בכל הדרישות, דרך אגב נכון שהוא נמצא היום בשטח שיועד בעבר להפקעת דרך מתחתיו. השטח הזה זה המגרש היחידי לכל אורך טשרניחובסקי, זה חלק שהופקע מתוך המגרש, וזה המגרש היחידי שהופקע לטובת הרחבת דרך. זאת אומרת אין, אין המשכיות עתידית ל - , למגרש ליד. זה רק בנישה שלו, זה במאמר מוסגר, קטונתי, אני לא עו"ד מבחינת בעלויות וכן הלאה. אבל זה משהו שנעשה דרך אגב, זה לא הכול ראשון בעיר, בוודאי כמו שהוועדה יודעת שזה מתבצע. זה לא משהו שמשרת ישירות את הפרויקט, זה פשוט ניצלו את עצם ה - , עצם הקמת.

אליעזר ראוכברגר:

יש לכם אישור נכסים?

בועז ביטמן:

יש לנו אישור נכסים? אני לא יודע, אפשר לבדוק את זה, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

זה שטח בבעלות עיריית ירושלים, אתה צריך אישור נכסים,

דוברת לא מזוהה:

היה, היה איזה שהוא דיון,

אליעזר ראוכברגר:

שרית, את מכירה משהו?

בועז ביטמן:

היה דיון מולם, אני לא יודע, כרגע להגיד בשלוף, אם יש איזה שהיא התייחסות, אבל,

שרית כהן:

אני בודקת את זה,

בועז ביטמן:

כן, צריך לבדוק את זה.

שרית כהן:

רגע,

בועז ביטמן:

כמו שציינתי שוב, חדר הטרפו בעצם נועד לטובת הפרויקטים העתידיים בעיקר, לא לטובת,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר. לא, ברור שחדר טרפו זה לא לפרויקט אחד, אלא לכל הסביבה,

בועז ביטמן:

יש הרבה מאוד,

אליעזר ראוכברגר:

בטח לקחת בחשבון,

בועז ביטמן:

מוסיף 400 יחידות דיור, יש חדר לפרויקט.

אליעזר ראוכברגר:

איכות סביבה יש לכם אישור?

בועז ביטמן:

יש את איכות סביבה, נכון?

אליעזר ראוכברגר:

זה הדבר המתבקש הראשון בחדר, בחדר טרפו,

בועז ביטמן:

כן, כן,

דוברת לא מזוהה:

יש זה,

אליעזר ראוכברגר:

יש?

שרית כהן:

יש פה משהו של,

אליעזר ראוכברגר:

יש להם אישור איכות סביבה? שרית.

יואל שבת:

כן, כן,

שרית כהן:

כן, כן, גם למיקום,

יואל שבת:

מה – 29.4,

אליעזר ראוכברגר:

גם למיקום, וגם ל - , לגודל?

שרית כהן:

אישור של הנכסים, אני מוצאת אותו,

אליעזר ראוכברגר:

וגם לגודל של החדר?

שרית כהן:

כן, כן, למידות שלו,

אליעזר ראוכברגר:

למידות, כן, ברור.

יואל שבת:

מ – 29.7.24,

שרית כהן:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

29.7, לפני חודש.

שרית כהן:

כן, כן, לא מזמן.

יואל שבת:

לא, 24.

בועז ביטמן:

24.

שרית כהן:

לא, לא, יש לנו אישור חדש.

אליעזר ראוכברגר:

29.4.24?

שרית כהן:

לא, יש לנו אישור חדש, יש לנו אישור חדש,

יואל שבת:

יש חדש?

שרית כהן:

אנחנו התכתבנו איתם בעקבות הוועדה שדרשה,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

שרית כהן:

והאישור החדש, התקבל בתאריך אני אגיד לכם, 16.7.25, יש לנו אישור.

אליעזר ראוכברגר:

חודש וחצי,

דובר לא מזוהה:

יש, לא, אישור של מחלקת נכסים,

לאה:

יש,

אליעזר ראוכברגר:

היא בודקת שרית.

ליבסקינד דרעי:

יש,

אליעזר ראוכברגר:

יש?

ליבסקינד דרעי:

אישור של מחלקת נכסים,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן,

ליבסקינד דרעי:

קיבלנו מאולג, שנייה,

אליעזר ראוכברגר:

אולג זה לא נכסים,

יואל שבת:

זה לא נכסים.

אליעזר ראוכברגר:

אולג זה תושי"ה, שכבר היום הוא כבר,

ליבסקינד דרעי:

קיבלנו,

אליעזר ראוכברגר:

הוא כבר לא נמצא, אבל יש תושי"ה.

יואל שבת:

יש להם, כתנאי, בדרך כלל כתנאי לפתיחה, כאילו לכניסה לוועדה,

שרית כהן:

כן, כן,

יואל שבת:

מקבלים חתימה של נכסים,

שרית כהן:

ראיתי שיש,

אליעזר ראוכברגר:

אני שואל,

שרית כהן:

יש משהו, כן,

יואל שבת:

אבל הם צריכים לכתוב על כתב התחייבות,

אליעזר ראוכברגר:

אבל בדרך כלל נכסים חותמים, מה שנקרא, אתם הראשונים, תחזרו אלינו,

יואל שבת:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

עוד פעם,

יואל שבת:

יש כתב התחייבות,

אליעזר ראוכברגר:

בשביל,

יואל שבת:

מולך מחלקת הנכסים,

ליבסקינד דרעי:

זה מול?

אליעזר ראוכברגר:

שלום כהן, זה תכנון, זה לא נכסים.

דובר לא מזוהה:

מול יעל דרייפוס.

אליעזר ראוכברגר:

יעל דרייפוס כן,

יואל שבת:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

זה הכתובת, יעל דרייפוס,

יואל שבת:

זה הכתב התחייבות, כן,

אליעזר ראוכברגר:

יעל זה הכתובת, נכון,

ליבסקינד דרעי:

כן, קיבלנו את זה,

אליעזר ראוכברגר:

כן?

יואל שבת:

קיבלתם?

שרית כהן:

כן, יש, ראיתי וי, רק אני מחפשת אותו,

ליבסקינד דרעי:

כן, קיבלנו אישור עקרוני,

שרית כהן:

הנה יש לכם פה.

יואל שבת:

יש אישור עקרוני להיכנס לדיון,,

שרית כהן:

הנה,

יואל שבת:

הם צריכים להשלים כתב התחייבות,

דובר לא מזוהה:

הסכם עושים רק אחרי ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

כתנאי להיתר,

ליבסקינד דרעי:

כתנאי להיתר,

אליעזר ראוכברגר:

זה דרך אגב תשובה אליך, יש הרבה דברים שלא עושים כתנאי לדיון, אלא כתנאי להיתר, זה דף כחול מה שנקרא. מה?

ציון סופר:

אמרתי תן לי לראות.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, זה תנאי להיתר.

יואל שבת:

שאיפה היא אחת,

אליעזר ראוכברגר:

הרבה דברים אנחנו עושים תנאים להיתר, בוודאי, מה השאלה בכלל? עד שלא ממלאים אותו, לא מוציאים היתר.

יואל שבת:

אה באמת?

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אם יואל אומר שיש, אז בסדר.

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

שרית.

שרית כהן:

אני רואה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שרית כהן:

שיש לזה וי, רק אני מחפשת.

אליעזר ראוכברגר:

עוד, עוד משהו רציתם לומר? רבותי, רק את שמך לפרוטוקול.

איתמר רועי:

איתמר רועי.

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן,

איתמר רועי:

הייתה התנגדות של דיירים,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא רלוונטי לעכשיו, בגלל שאנחנו,

בועז ביטמן:

לא רלוונטי,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו דנים כרגע רק בטרפו,

בועז ביטמן:

איתמר, לא רלוונטי.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. מכובדי, רוצה להוסיף עוד משהו? לא, תודה רבה, המשך יום נעים לכולם.

ציון סופר:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

יואל שבת:

יום טוב.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה. זה מה יש.

יהודה פרוידגר:

ככה אנחנו מצמצמים את הפיגורים.

יואל שבת:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

איפה ריטה הייתה פה? איפה היא ברחה?

צביקה אסולין:

היא פה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, שמענו את המתנגד, בעיקרון, בעצם הטענה, הדברים שלו חלק מהדברים שלו היו תנאים להיתר, מה שהוא רוצה, צריך אישורים שהוא דרש, הוא טען שנדרשים הם יהיו תנאים להיתר. לגבי הנושא של שטח ציבורי יש להם אישור נכסים, וגם זה אישור עקרוני, גם זה אישור סופי יהיה כמובן כתנאי להיתר, לכן אני, כל שאר ההתנגדויות לא קשורות לחדר טרפו, שעכשיו היה דיון רק על החדר טרפו. לכן אנחנו בעצם דוחים את ההתנגדות, מאשרים את הבקשה. יש פה אישור איכות סביבה כמו שאמרנו,

עמנואל זלטס:

מתחת לרחוב,

אריאל גולן:

לרחוב,

אליעזר ראוכברגר:

אישור איכות סביבה גם על הגודל, וגם על המיקום, ואנחנו מאשרים את הבקשה, תודה רבה, שרית.

יהודה פרוידיגר:

לקבל את ההתנגדות שלו, לגבי לעשות עוד כביש שמה, שיכול,

אריאל גולן:

מתחת לרחוב, והסדרת הרחוב.

אליעזר ראוכברגר:

שבוע הבא,

צביקה אסולין:

לא, תשאל אותו השני או השלישי.

יואל שבת:

אתה החלפת את יוחנן עכשיו?

אליעזר ראוכברגר:

כן. כן.

סיום הדיון

