



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2024/0060.00

רבן יוחנן בן זכאי 2 – 4 גאולים - קבעה

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:

טוב. תיק אחרון? בהתנגדויות קדימה. תיק 7,

מעין זך:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

תיק 7, 2024/060, רבן יוחנן בן זכאי, רק"ל.

מעין זך:

זה תיק של הרכבת הקלה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יואל שבת:

מה זה קשור אליך?

מעין זך:

טוב, זו בקשה לאינפרא 1 בצומת אורנית, הרחובות יוחנן בן זכאי עמק רפאים, מוצעת בעצם הסדרה מחדש של כל הרחוב, כולל כל האלמנטים הכרוכים בזה ריהוט רחוב, תאורה, קירות תמך וכולה וכולה. זה בעצם ביצוע של הסדרי תנועה חדשים לטובת תוספת של רצועת רכבת קלה ברחוב. כעיקרון הבקשה היא במסגרת גם הקו הכחול והקו הירוק. שבעצם הקו הסגול איחד ביניהם, למעט עד שתיפתח לי התכנית, למעט איזשהו גוש וחלקה מסוימים שלא נמצאים בתוואי של התכניות האלו, ששם מבקשים בעצם שימוש חורג, שימוש חורג לדרך אוקי, עד להסדרה של תב"ע שכבר התחילו (לא ברור).

יוחנן וייצמן:

עשינו את זה כבר פעם שימוש חורג לדרך? הם קוראים לדרך?

יואל שבת:

כן.

מעין זך:

אבל הם הפקידו גם אותה וגם,

עו"ד אורי לומברוזו:

שימוש חורג אתה יכול לעשות,

יוחנן וייצמן:

לא, לא הפקידו תב"ע.

מעין זך:

כאילו הגישו תנאי סף,

יוחנן וייצמן:

לא, אז אני רוצה לומר דבר כזה, התב"ע, התוכנית הזאת פורסמה להתנגדויות לפני שנה וכתבו שיש תבע עד הרגע אין תב"ע.

מעין זך:

לא, 1125 (לא ברור) 3,

יוחנן וייצמן:

תחפשי אותו, תחפשי אותו במחשב.

יואל שבת:

הוא לא קיים?

יוחנן וייצמן:

לא,

יואל שבת:

אולי טעו בהקלדה?

יוחנן וייצמן:

זה יכול להיות.

יואל שבת:

יכול להיות שטעו בהקלדה, כי יש שם יותר מדי אחדים שמה..

יוחנן וייצמן:

טוב. צחי יגיד, צחי ידע להגיד לנו. המספר, 1125913,

יואל שבת:

להכניס אותם?

יוחנן וייצמן:

כן. אם אני מבין נכון, המלחמה כעת על המגרש מתחת מאחורי התחנה דלק, שהולך להיות דרך.

יואל שבת:

כן,

יוחנן וייצמן:

הפוך. אי אפשר, בשצ"פ לאשר שימוש חורג למגורים,

אליעזר ראוכברגר:

בית ספר שמה צריך להיות.

יוחנן וייצמן:

לא, לא בצומת פת.

אליעזר ראוכברגר:

לא בפת, באורנים.

יואל שבת:

אורנים, אורנים, זה התחנת דלק שמה,

יוחנן וייצמן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בית ספר שמה,

יואל שבת:

יש שמה את כל החנויות,

אליעזר ראוכברגר:

שטראוס וזה,

יוחנן וייצמן:

אנחנו (לא ברור) על המגרש (לא ברור),

אריאל גולן:

איפה השטיפת רכב וזה, שטיפת רכב,

יואל שבת:

כן, יש שמה זה, ויש שמה גם מאפיה.

אליעזר ראוכברגר:

זה תחנת דלק יש שמה,

יואל שבת:

וממול יש לך את המאפיה שמה, הבניין שמה לבד.

אריאל גולן:

(לא ברור),

יואל שבת:

נכון, יש שמה איזה שהוא. צחי. קצת באיחור.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד נועה ברגר:

ממשרד גדעון נוח. אני מייצגת את,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אבנר מיכל מליחי? מתנגדים לא הגיעו?

צחי ויטלזון:

ככל שראינו המתנגדים לא הגיעו.

אליעזר ראוכברגר:

לא הגיעו?

עו"ד נועה ברגר:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

מעיין, תקריאי את ההתנגדות,

מעיין זך:

רגע,

יואל שבת:

נשלחו להם זימונים. הגיעו רק, נלי? תבדקי רגע בבקשה.

נלי צדוק:

אבנר ומיכל מליחי.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

נלי צדוק:

כן.

מעיין זך:

טוב, מדובר באנשים מבוגרים, בוא נפתח, "אנשים מבוגרים שמתגוררים בשכונת מקור חיים 4 בקומת הקרקע. אנחנו לא ראינו פה (לא ברור) שונים של בקשה לשימוש חורג להקמת כביש של שטח מגורים בשטח, ולהעביר כביש ראשי חדש אשר ישרת את כל היוצאים מהמושבה היוונית, המושבה הגרמנית. קטמונים, גוננים, כך שכל התנועות היוצאות משכונות אלו לכיוון, לכיוון דרום מזרח. יעברו בכביש זה במקום ממקומו הקיים (לא ברור) ברחוב קניג. ראשית, אציין כי נדרש לשמור על עקרונות החוק, התכנון והבנייה בהתאם לתוכניות מאושרות. לא סביר שהוועדה המקומית מבקשת לגרוע שטחים ציבוריים שאינם (לא ברור) לשמירה על איכות החיים של התושבים, לספק מקום".

אריאל גולן:

שהינם.

מעין זד:

שהינם.

אריאל גולן:

או שהינם.

מעין זד:

רשום שהינם.

אריאל גולן:

שהינם?

מעין זד:

כן, "מבקשת לגרוע שטחים ציבוריים שהינם חיוניים לשמירה על איכות החיים של התושבים ולספק מקום לבילוי ופנאי, ואנו מצפים מהרשות המקומית שתדאג לפתוח את השצ"פ ובטח לא לפתח את השטח ולא להפכו לכביש. נציין כי הוועדה עושה שהיזם פעל להבנתנו בנושא זה ללא תום לב, שכן כביש זה מתוכנן כחלק מהתכנית של הקמת הקו הסגול של הרכבת, הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה. למרות שתכנית זו קיימת מזה לפחות שנתיים התכנית לא הוצגה לתושבים ולא פורסמה. וחמור מכך, במקביל לתכנית זו, היזם מגיש תוכנית בינוי לתוכנית לאישור התוכנית של הקו הסגול של מקטע זה לא נמצא בו ואף מוצג בתוכניות, בתוכנית פתרונות תנועתיים שונים המתבססים על הכבישים הקיימים. לאחרונה הוועדה המחוזית אישרה את תוכנית של הקו הסגול ללא כביש זה. מייד לאחר אישור הוועדה יזמה הוועדה המקומית פרסמו את הבקשה לשימוש חורג, וזאת כאמור, כאמור בחוסר תום לב. (לא ברור) לראות את התוכנית המבוקשת, הבקשה זו כבר קיימת למעלה משנתיים. יצוין כי בנוסח הפרסום נרשם כי השימוש החורג יעוגן בתוכנית 1125913, הנמצאת בהליכי אישור, ובדיקתם באתר של מינהל התכנון. תוכנית שכזו טרם פורסמה. בהיבט הטכני אציין, כי הפרסום כולל שגיאות, העברת כביש ראשי זה תפגע בצורה קיצונית בנו ותגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות, שכן כיום ישנו שביל להולכי רגל בהם עוברים אנשים בודדים, ואילו עם הקמת הכביש יעברו בו מאות ואף יותר של רכבים בשעות, ושעוד דבר שיהווה מטרד גדול. הדירה נקנתה במחיר גבוה מאוד עקב מיקומה והמרחק שלה והכבישים מהכבישים, ועקב הידיעה כי לא יהיו כבישים עתידיים ונוכל ליהנות מהחצר. לא רק זאת, התוכנית מבקשת לאשר להקים תחנת אוטובוס מול הבית, דבר שיגביר באופן רב את הרעש של אוטובוסים ורכבות המשתמשים שיהיו באזור התחנה. בנוסף אציין כי למרות שזה משרת את הרכבת הקלה ונמצא בצמוד לתחנת רכבת קלה, (לא ברור) לפי מדיניות העירייה, מבנה זה אינו צמוד דופן לרק"ל מבחינת זכויות בנייה, לפיכך תוכנית זו רק תגרום לנו נזק".

אליעזר ראובברגר:

כן, צחי, אתה רוצה להשיב?

צחי ויטלזון:

אני כן,

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול.

צחי ויטלזון:

שמי צחי ויטלזון, זאת תוכנית אב לתחבורה. נמצאים איתנו דודי קורקובסקי אדריכל ההיתר. ועו"ד,

עו"ד נועה ברגר:

נועה ברגר.

צחי ויטלזון:

נועה ברגר היועצת המשפטית של (לא ברור), לפי הצורך אפשר להזמין גם את מיכאל זלד, והיועץ האקוסטי שלנו שנמצא בחוץ. בכל מקרה, אנחנו היינו בתהליך של תיאום עם המתנגדים עם הבן שלהם, ינון מליחי, כבר כמעט הגענו לאיזשהו סיכום בעצם על הסרת ההתנגדות. בהיבט התכנוני, הם קיבלו את התכנון המתוקן שהכנו שביטל את תחנת האוטובוס ודברים נוספים. אפשר להציג את זה, בהיבט האקוסטי, אמרנו ככל שיידרש, אנחנו מוכנים לתת מיגון דירתי בתנאי שהרשות לאיכות הסביבה תאשר את הבדיקה האקוסטית. הבדיקה האקוסטית הוגשה בתהליך בדיקה. אין עדיין החלטה סופית של הרשות לאיכות הסביבה בבדיקה אקוסטית, ומבחינתנו ככל שיידרש לתת שם מיגון אקוסטי דירתי, נוכל לתת.

אריאל גולן: מי קובע מתי? כאילו את המטרה ש - ?

צחי ויטלזון:

אז אני אומר,

אריאל גולן:

מה משך הזמן ש - ,

צחי ויטלזון:

אז אני אומר ככה,

אריאל גולן:

משך הזמן של,

צחי ויטלזון:

אנחנו עשינו בדיקה אקוסטית, ראשונית, כחלק מדרישות הבקשה להיתר. ואז במצב שהמחלקה לאיכות הסביבה אומרת שהמבנה הזה ראוי למיגון אקוסטי, אנחנו נכנסים לתכנון מפורט, התכנון מפורט כולל.

עמנואל זלטס:

על סמך מה היא אומרת? על סמך מה היא אומרת?

אריאל גולן:

כמה זמן יש פגיעה?

צחי ויטלזון:

היא אומרת,

עמנואל זלטס:

איכות סביבה, על סמך מה איכות הסביבה?

צחי ויטלזון:

על סמך, היא אומרת גם על הוראות אתה הקיימת, על סמך מודל אקוסטי שמריצים שרואים, אם יש פה חשיפה לרמות רעש וחריגה מהתקנות. זה חלק מהבדיקה האקוסטית שמוגשת כחלק מהתסקיר. פשוט מהבדיקה סביבתית להיתר. זה פשוט, זה הוגש אבל עדיין לא נבדק ואושר סופית. עכשיו,

עמנואל זלטס:

איכות סביבה?

אריאל גולן:

לא, אבל נגיד מה משך הזמן? יש רמה אקוסטית שזה לא הגיע, אבל במשך הזמן, (לא ברור) העבודות אז זה כן יהיה פגיעה.

צחי ויטלזון:

נכון, אז זה, הוא כותב פה על שני דברים, הוא כותב הבדיקה, פגיעה אקוסטית או מפגעי אקוסטיקה בזמן ההקמה, בזמן העבודה על מפגעי אקוסטיקה בשלב ההפעלה של הכביש. גם,

אריאל גולן:

לא, אני מדבר, נגיד יש רמה, רמה שלא פוגעת מבחינת התקן, אבל אם זה מתמשך אז כאילו התושבים אין להם חיים בסוף.

צחי ויטלזון:

אז לכן אני אומר היועץ האקוסטי מציג את כל הדברים האלה למחלקה לאיכות הסביבה בודקים את זה. יש בקרים שבודקים את הדברים מוצגים ועל סמך זה מתקבלת ההחלטה לתת מיגון אקוסטי, ויש לנו ניסיון בעניין הזה. אנחנו נותנים בהרבה מקומות בעיר מיגון אקוסטי, לפי ההחלטה.

אריאל גולן:

מה שעות העבודה עד יום ולילה?

צחי ויטלזון:

לא, שעות העבודה כרגע,

יוחנן וייצמן:

זה 24 ש - ,

צחי ויטלזון:

24/6,

אריאל גולן:

לא,

יוחנן וייצמן:

לא, פה פותחים כביש.

צחי ויטלזון:

אנחנו רוצים עוד, עוד הערה.

יוחנן וייצמן:

בפרט שהיה במחלוקת,

אריאל גולן:

זה כל אינפרא 1,

יוחנן וייצמן:

מה?

אריאל גולן:

זה אינפרא 1.

יוחנן וייצמן:

לא, זה לא אינפרא.

צחי ויטלזון:

זה לא בדיוק,

יוחנן וייצמן:

לא, אינפרא 1 זה בסדר, על זה אין בעיות, מה ששונה מה - , ההקלה המבוקשת היא לוקחת את המגרש מתחת לתחנת דלק מדרום לו, ולעשות ממנו כביש. זה נקודת המחלוקת.

אריאל גולן:

אני מדבר על ההתנגדות פה גם כן,

יוחנן וייצמן:

זה ההתנגדות.

צחי ויטלזון:

עכשיו אני רוצה רגע.

יוחנן וייצמן:

זה ההתנגדות,

צחי ויטלזון:

עוד הערה מסוימת שקיימת, עוד הערה מסוימת בהתנגדות שלפחות נמצאת בידינו, מופיע כתובת כמקור חיים 4, מקור חיים 4, זה בעצם הבניין הפנימי. אני יכול להראות לכם פה על ה - ,

עו"ד נועה ברגר:

הוא לא גובל, הוא לא גובל.

צחי ויטלזון:

הוא לא גובל,

יואל שבת:

על המאפייה הזאת?

צחי ויטלזון:

המתנגדים שכנראה יכול להיות שהייתה להם טעות, כי אנחנו מכירים את המבנה,

יואל שבת:

איפה שהמאפיה שמה, המבנה הזה הפנימי?

צחי ויטלזון:

לא, לא, אם, יש לכם פה את ה - ,

יואל שבת:

כן, כן, היא מעלה GIS,

אריאל גולן:

זה (לא ברור) הגיעו. זה פרויקטור של מוריה.

צחי ויטלזון:

הנה, אתם רואים,

עו"ד נועה ברגר:

לא, הנה זה שם.

אליעזר ראוכברגר:

תעשי רגע משולב,

יוחנן וייצמן:

לא, זה בסדר, אפשר רק מספרי בתים.

צחי ויטלזון:

זה מקור חיים 2,

יוחנן וייצמן:

זה 2,

צחי ויטלזון:

זה 4, עכשיו ההתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

ואיפה אתם?

צחי ויטלזון:

אנחנו עוברים פה, הכביש יעבור פה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

צחי ויטלזון:

כלומר הגובלים הם 2, לפחות בכתב ההתנגדות מזוהים כעמק רפאים 4. אם זה עמק רפאים 4. בכלל לא גובלים.

עמנואל זלטס:

לא גובלים.

עו"ד נועה ברגר:

הם לא גובלים.

צחי ויטלזון:

כנראה הייתה להם טעות,

עו"ד נועה ברגר:

(לא ברור) פה.

צחי ויטלזון:

והם מדברים על זה ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

שהם 2.

צחי ויטלזון:

שהם 2/א כאן, שגם לא ברור לנו, אם הם חזיתיים לפה, שפונים לחלק האחורי. אבל זה דברים שנבדקים באותו,

יואל שבת:

21,

צחי ויטלזון:

מיגון אקוסטי, תכנון אקוסטי מפורט. התכנון האקוסטי, בשלב הזה של ההיתר לעשות פה בדיקות מודל, רואים שיש פה חריגות מהרעש, אומרים פה צריך לתת מיגון. ואז, בתכנון המפורט גם בהנחיה של הרשות לאיכות הסביבה, נערך פה בדיקה של חדר, חדר, נכס, נכס ורואים בדיוק כמה חלונות ולאן הם פונים. אם הם אחוריים, אולי הם לא צריכים. אם הם מקבלים האם יש להם מטבח מקדימה אז הם לא צריך מיגון אקוסטי למטבח. רק לחדרים. נעשה אותו תכנון מפורט. הכול בהנחיה של הרשות לאיכות הסביבה. לכן, מבחינתנו אנחנו יכולים לסכם בזה שההערות התכנוניות האדריכליות קיבלנו, הטמענו והעניין האקוסטי. אנחנו אומרים מה שיוחלט על פי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה.

אריאל גולן:

והכביש מה אמרת? (לא ברור) פה?

צחי ויטלזון:

סליחה, הכביש עכשיו, הכביש מה שגם חשוב אולי לומר, אנחנו הבקשה הזאת זה בקשה לשימוש חורג שבינתיים כבר הגשנו גם תוכנית סטטוטורית לכביש. אני גם יכול להראות את זה פה אם צריך.

יואל שבת:

אגב במספר שלה,

מעין זך:

הנה זה,

יוחנן וייצמן:

לא, לא, המספר שלה זה בסדר, היא עוד לא עברה תנאי סף, תוכנית,

יואל שבת:

נכון,

צחי ויטלזון:

התוכנית עכשיו של בדיקה סביבתית. היא אמורה להיות כרגע בסמכות מקומית, תוכנית 1125913.

יואל שבת:

יופי, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, יש למישהו מהחברים שאלות? יואל, אילנית, מעיין,

יואל שבת:

לא, אין שאלות,

אליעזר ראוכברגר:

אין, תודה רבה.

דובר לא מזוהה:

אתם מוריה פרויקטור.

צחי ויטלזון:

נכון, אנחנו קיבלנו,

יואל שבת:

הוא רוצה לתת להם פידבק חיובי, יישר כוח צחי, יישר כוח שפניתם, וניסיתם כן (לא ברור).

דובר לא מזוהה:

כן, אני מתנגד,

יואל שבת:

לא, זה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

צחי ויטלזון:

שינינו גם את התכנון.

דובר לא מזוהה:

כן, וגם שינינו תכנון, דודי יכול להעיד פה.

דודי קורקובסקי:

(לא ברור) בתכנון, ככל שיהיה אפשר להתרחק מהחזית של הבית,

עו"ד נועה ברגר:

זה למרות שהם, לפי ההתנגדות שלהם, הם לא זוכים בכלל להגיש התנגדות, לפי החוק התכנון והבנייה.

יואל שבת:

בסדר, אבל, אם מגיעים לאיזה שהוא הסדר שהוא טוב לשתי הצדדים, זה הכי טוב, אבל בסדר, יישר כוח.

צחי ויטלזון:

תודה.

אריאל גולן:

הפרויקטור, הוא אחד הפרויקטורים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

נכון, אני התפלאתי, אמרתי מה זה,

אריאל גולן:

אם הוא לא היה מסתדר, היו זה,

יואל שבת:

אני לפני, לפני בדיון האחרון איתם, לא יודע,

אריאל גולן:

(לא ברור) של חברת מוריה.

יואל שבת:

לייזר, לפני חודש גם הם היו פה, אמרתי לו, צחי בחוץ, אמרתי לו - תשמע, אתם לא מדברים עם המתנגדים, לפני בוא עד שהדיון מתקיים, תשב, תעשו, תגיעו לאיזה שהוא סיכום איתם, למה אתם מגיעים לסיטואציה שאתם צריכים להגיע לפה לדיון?

יוחנן וייצמן:

זה לא צריך לקרות.

יואל שבת:

לא צריך לראות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יללה.

יואל שבת:

תגיעו לסוג של הידברות.

אריאל גולן:

זה בתוך הבית תסתדרו,

יואל שבת:

כן, הכי טוב. טוב,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לאשר.

מעין זך:

לאשר.

אליעזר ראוכברגר:

לאשר, צריך רק להתייחס להתנגדות. מעין, יואל, רוצים להתייחס?

יואל שבת:

אני חושב שצחי, מיין, את רוצה להתייחס?

אליעזר ראוכברגר:

את רוצה להתייחס מעיין רק למה שהקראת, קודם כל המתנגדים לא הגיעו, וההתנגדות הוקראה, זה לכתוב,

מעין זך:

כן,

אליעזר ראובברגר:

לציין בהחלטה. אוקי,

מעין זך:

נזקי רעש כמו שהם אמרו, יעשו איזשהו מודל אקוסטי גם בשלב ההקמה וגם בשלב ההנעה וכולי וכולי. ואם יש הבנה פחות, ואם יוחלט שמגיע להם מיגון דירתי, זה מה ש - ,

אליעזר ראובברגר:

נמצא בבדיקה של הרשות לאיכות הסביבה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

גם הלכו עם זה,

מעין זך:

וזה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הזיזו תחנת האוטובוס,

מעין זך:

זה לעניין, זה כן, גם כדאי .

: Speaker8

תחנת האוטובוס.

: Speaker3

לעניין זה? גם כדי על מנת לפגוע בהם. הם שינו את התכנון ושינו את תכנון מפרץ האוטובוסים. מה עוד? איכות הסביבה התייחסה אתמול בשלב של ההיתר, המסמך מודל אקוסטי, צריך להתייחס לזה, שהם לא גובלים בבקשה ולא זכאים בכלל להגיש התנגדות, אני לא יודעת אם צריך להתייחס לדבר הזה. וכשהם מגיעים לתכנון מפורט הם בעצם עושים בדיקה בכל נכס ובכל חדר על מנת לבדוק

האם ישנה פגיעה כזו או אחרת, באמת לייצר מיגון דירתי. לעניין השימוש החורג. כרגע בכל תוכנית, סליחה בשלבי, בשלב תנאי סף, כאשר תאושר.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

ישראל קלרמן:

איזה תיק את?

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, היא דיברה על ההתנגדות.

יואל שבת:

על ההתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

היא סיכמה את ההתנגדות. אנחנו בעצם מאשרים את ה - , דוחים את ההתנגדות, מאשרים את הבקשה.

יואל שבת:

כן.

סיום הדיון