



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל
תיק מספר 2024/0345.00
משה רחמילביץ 122, פסגת זאב

מספר הוועדה : 49

מקום ההתכנסות : חדר ישיבות קומה 6

תאריך הוועדה : כ"ג באלול תשפ"ה (16.9.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 10:00

שעות סיום הוועדה : 17:22

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:

רבקה, את, קדימה, אנחנו בתיק מספר 2 בסדר היום, התנגדויות, 2024/345 בבקשה תציגי לנו את התיק.

רבקה לוי:

מוצע לבקשה הזאת בינוי מכוח 6 מטר רבוע על הגג, ותוספת מרפסות. מה? ההתנגדות היא בעצם ל - , למרפסת בקומה א', שיש לו חצר, וזה (לא ברור), את החצר. שהחצר 27 מטר רבוע,

אליעזר ראוכברגר:

כן. חברים, אפשר לתת לרבקה לדבר? כן,

רבקה לוי:

עוד פעם?

אליעזר ראוכברגר:

לא, דברי, כי אנשים לא שומעים, עמנואל, בבקשה.

רבקה לוי:

יופי, מצוין, מוצעת תוספת,

אליעזר ראוכברגר:

דליה, בבקשה, כן,

רבקה לוי:

מוצע פה תוספת בינוי על הגג מכוח 60 מטר רבוע, תואם תב"ע, מוצע פה מרפסות זיז, שהמתנגד הוא בעצם,

אליעזר ראוכברגר:

המרפסות זיז לא תואמות תב"ע.

רבקה לוי:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

רבקה לוי:

יש,

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו מה רוצה המתנגד?

רבקה לוי:

שזה (לא ברור) לו את החצר, יש לו חצר בשטח של 27 מטר רבוע,

אליעזר ראוכברגר:

כמה?

רבקה לוי:

27 מטר רבוע,

אליעזר ראוכברגר:

חוץ מהקירוי כמה זה?

רבקה לוי:

7.5, המרפסות תישאר בחצי מטר רבוע.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, טוב, אפשר לקרוא למתנגד?

דליה אלפסי:

רגע, אני אקרא להם,

אליעזר ראוכברגר:

דליה, אפשר לקרוא למתנגד?

דליה אלפסי:

אני קוראת, כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

אם הוא הגיע,

דליה אלפסי:

בוודאי.

רבקה לוי:

לא, זה יותר מ-7,

עמנואל זלטס:

קירוי,

רבקה לוי:

9, הקירוי הוא 9,

יואל שבת:

8, 8, 9,

דליה אלפסי:

המתנגד לא הגיע.

אליעזר ראוכברגר:

לא הגיע, אז בואי תקריאי את ההתנגדות שלו,

יואל שבת:

תגידי אם יש פערים או משהו כזה, כי הבנתי שהם שלחו כבר משהו.

רבקה לוי:

טוב, אני אקריא,

אריאל גולן:

כן, כן,

יואל שבת:

בסדר?

רבקה לוי:

המתנגד הוא אדליאן משה, "לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, אני משה אדליאן בעל הנכס (לא ברור) בפסגת זאב, רחוב רחמילביץ' 122, מערר בזאת על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את ההיתר בנייה לבניית מרפסת ע"י שכניו אלירן, הנכס הממוקם בפסגת זאב רחוב רחמילביץ' 122, ממש מעלי, לטענתי אישור היתר הבנייה פוגע בזכויות הקנייניות, וגורם לי לנזקים מהותיים כמפורט להלן, פגיעה בזכות הקניין, המרפסת החדשה אשר תיבנה מעל המרפסת והחדר שלי, חוסמת את כניסה אור השמש הטבעי לחדרים, יוצרת הצללה משמעותית, ופוגעת באיכות חיים שלי, ושל בני משפחתי, בנוסף לכך היתר הבנייה פוגעת ומורידה משמעותית בשווי ערך הנכס שלי, בנוסף לכל זה, אני בן 70 ומעלה, וכל העניין הזה של ההרחבה של השכן תפגע בזיהום אוויר, זה יפריע לי לנשום כראוי, אני בטוח בכך שזה תהליך לא של יום יומיים, (לא ברור) לישון בשעות הצהריים, מה (לא ברור), תודה ויום טוב".

אליעזר ראובברגר:

מי משיב? משיבה?

דליה אלפסי:

מה שמך בבקשה?

אילנית דניאלי:

אילנית דניאלי.

אליעזר ראובברגר:

את רוצה להשיב או משהו אחר? מישהי? תחליטו ביניכם.

אילנית דניאלי:

אז מדובר בשכן שנמצא, אני נמצאת בקומה העליונה, שתי קומות מתחתיו, הבן אדם,

יהודה פרוידיגר:

שתי קומות מתחתיך?

אילנית דניאלי:

אני שתי קומות, אלירן הוא קומה אחת,

אלירן חביב:

נכון,

אילנית דניאלי:

הוא בעצם נמצא מעליו,

אריאל גולן:

שתי קומות,

אליעזר ראוכברגר:

רגע שנייה, הפער ביניכם הוא שתי קומות?

יהודה פרוידגר:

גם המתנגדים ל –

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת יש עוד קומה אחת באמצע ביניכם.

אילנית דניאלי:

נכון, של אלירן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אריאל גולן:

זה שתי מרפסות,

אילנית דניאלי:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אילנית דניאלי:

הוא מדבר על זה שלא יהיה לו אור, אז קודם כל אנחנו מדברים על צד מזרח, ויש פה אור רק בשעות המוקדמות של הבוקר, שמש, אין אחר כך שמש, אז התלונה הזאת ממש לא רלוונטית, וככה נראה החלון שלו, גם היום, כל השיח הזה הוא מסתיר את החלון לחלוטין, הוא צמוד לקיר. כלומר אור הוא לא נהנה, הוא לא משתמש ב - , בכלל, לדעתי החדר הזה הוא לא בשימוש בכלל, והוא חי לבד, הבן שלו גר שתי דירות מעליו בבניין שלנו. אין לו חלונות, זה החלון שלו פה, אין חלון, הכול שיח. אז אור גם ככה הוא לא נהנה, וזה כבר שנים ככה, אני מתעדת את הדבר הזה כבר שנתיים, ככה זה

נראה, אז הטענה שלו לגבי אור, היא לא טענה. אנחנו נעשה את המקסימום כדי להתחשב בו כשנהיה בתהליך הבנייה, אבל מעבר לזה, אגב אנחנו רצינו לשתף אותו ולבנות ממ"ד, כי הוא גינה, ואנחנו אפילו הסמכנו למממן את כל המעטפת מכיסינו, אנחנו ומשפחת אביבי. הוא סירב, הוא רצה שאנחנו נבנה לו את כל הממ"ד על חשבוננו, כולל פנים, ואם לא, הוא לא מוכן לתת לנו לבנות. ולכן הפסדנו ממ"ד, ולא יכולנו לעשות את הממ"ד.

אליעזר ראוכברגר:

הוא צירף, רבקה, הוא טוען שיש פה ירידת ערך, הוא צירף איזה שהוא,

רבקה לוי:

לא, הוא לא צירף, הוא לא צירף,

אליעזר ראוכברגר:

חוות דעת שמאית או משהו של, איש מקצוע?

רבקה לוי:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

זה טענה סתמית,

רבקה לוי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אין פה משהו, שמאשש את טענתו אוקי. טוב, עוד משהו אתם רוצים לומר?

אריאל גולן:

היא גם רוצה להגיד משהו,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אני ראיתי את זה, בסדר, טוב תודה. תודה רבה, ניכנס לדיון פנימי,

אילנית דניאלי:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

יהודה פרוידגר:

עוד שבועיים בערך.

אליעזר ראוכברגר:

צריך לקרוא לאורית.

עמנואל זלטס:

רז?

אליעזר ראוכברגר:

כן, רגע של לאה גמרנו?

עמנואל זלטס:

כן,

יואל שבת:

לאה סיימנו, רק את אורית רז,

אליעזר ראוכברגר:

טוב. מה? לגבי התיק, קודם כל המתנגד לא הגיע,

יהודה פרוידגר:

הוא פה, הוא פה, האדון, אתה צריך לצאת.

אליעזר ראוכברגר:

המתנגד לא הגיע, ואנחנו הקראנו את ההתנגדות שלו. לגבי הטענה שלו, שיש פה ירידת ערך, הוא לא הביא שום אסמכתא לעניין, איש מקצוע, לא משמאי, לא ממתווך, לא מאף אחד, אז הנה טענה סתמית ש - , בסדר, כל אחד טוען שאם בונים לו, אז זה יוריד ערך. יכול להיות שזה יהיה הפוך, אולי יעלה את הערך, בסך הכול ערך הדירות בירושלים רק עולות, אנחנו רואים במציאות, זה דבר ראשון. לגבי נושא של חסימת אור, לא מדובר פה בקומה מעליו, אלא בפער של שתי קומות,

רבקה לוי:

לא, לא, (לא ברור) מעל,

אריאל גולן:

מעל, זה הבעיה,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

רבקה לוי:

היה פה שתי מתנגדים,

אריאל גולן:

יש גם קומה מעל,

אליעזר ראוכברגר:

למה? יש פה מתנגד אחד.

אריאל גולן:

לא, בשתי מרפסות יש,

יהודה פרוידגר:

שתי בקשות,

אליעזר ראוכברגר:

משה אגליאן,

אריאל גולן:

לא, אבל יש שתי מרפסות,

אליעזר ראוכברגר:

נו,

רבקה לוי:

שתי מבקשים, שתי מבקשים, סליחה, שתי מבקשים,

יהודה פרוידגר:

שתי מבקשים לא שתי מתנגדים,

רבקה לוי:

שנייה אני אראה,

יהודה פרוידגר:

אחד קומה למעלה, ואחד שתי קומות מעליו, הנה.

אליעזר ראוכברגר:

אבל ההתנגדות שלו היא רק לזה של השתיים מעל.

יהודה פרוידגר:

לא,

אריאל גולן:

לא, אחד מעל.

יהודה פרוידגר:

הנה.

רבקה לוי:

הוא כותב מר אלירן,

אריאל גולן:

אלירן, אלירן זה אחד מה - ,

רבקה לוי:

טוב, אני, הם,

אליעזר ראוכברגר:

רגע שנייה,

רבקה לוי:

שכני אלירן, הוא כותב - שכני אלירן.

אריאל גולן:

זה אחד מעליו,

אליעזר ראוכברגר:

מעל זה יש שכני,

רבקה לוי:

לא, אבל הוא קומה מעל אלירן,

אליעזר ראוכברגר:

איפה? איפה גר המתנגד?

רבקה לוי:

זה פה,

אליעזר ראוכברגר:

כאן,

יהודה פרוידגר:

על הרצפה, נו שהוא יש לו את כל החצר שלא הסכימו שיעשו,

אליעזר ראוכברגר:

מה העומק של המרפסת הזאת?

אריאל גולן:

2,

אליעזר ראוכברגר:

כמה?

יהודה פרוידגר:

2 מטר.

יואל שבת:

מה?

אריאל גולן:

2 מטר (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

זאת הדלת, את הדלת הזאתי הוא מקרה לו?

יהודה פרוידגר:

לא,

רבקה לוי:

כן,

יהודה פרוידגר:

את החלון,

אליעזר ראוכברגר:

החלון הוא בצד.

רבקה לוי:

לא, הוא מקרה לו את הדלת,

אליעזר ראוכברגר:

זה נראה דלת של יציאה לגינה.

עמנואל זלטס:

מה זה?

יהודה פרוידגר:

מה זה שם?

אליעזר ראוכברגר:

לא, הדלת זה לא,

רבקה לוי:

דלת אלומיניום,

אליעזר ראוכברגר:

דלת זה ליציאה לגינה.

יהודה פרוידגר:

נכון, זה היא טענה לשני מגרשים,

אליעזר ראוכברגר:

אז אני אומר,

יהודה פרוידגר:

מה כתבנו,

אליעזר ראוכברגר:

מצד ימין, אבל שמה זה לא המרפסת בכלל,

יהודה פרוידגר:

למה זה המרפסת של קומה מעליו,

אליעזר ראוכברגר:

לא, של שתיים מעל.

אריאל גולן:

לא, אבל הוא מתלונן על אחד מעליו,

אליעזר ראוכברגר:

בואי תחזרי רגע ל - , תחזרי רגע לשקף. תחזרי רגע לשקף, המרפסת זה עד הסוף,

יהודה פרוידגר:

כן המרפסת זה עד הסוף,

רבקה לוי:

זה שתי מרפסות, זה לא מרפסת אחת, הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, אני מדבר על המרפסת,

יהודה פרוידגר:

סוכה,

אריאל גולן:

לא, אבל החלק ה - ,

יהודה פרוידגר:

ואז הם אומרים שהחלון הזה,

אליעזר ראוכברגר:

יש לו 27 מטר. יש לו 27 מטר חצר, ומקרה לו רק, כמה?

רבקה לוי:

9,

אליעזר ראוכברגר:

9 מטר, נו נשאר לו מלא חצר לעשות סוכה, מה הבעיה?

יהודה פרוידגר:

סוכה זה לא יפריע לו וגם,

רבקה לוי:

הוא לא התלונן על סוכה בכלל,

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, הוא גם לא התלונן על זה,

עמנואל זלטס:

בסדר,

אליעזר ראוכברגר:

לא זה התלונה שלו, התלונה שלו היא רק שזה, פוגע באור ושמשי, השאלה היא רק לגבי העומק,

אריאל גולן:

בדרך כלל מצמצמים קצת, הם טוענים,

רבקה לוי:

זה חזית מזרחית, זאת אומרת זה לא חזית העיקרית שיש,

אליעזר ראוכברגר:

מה את אומרת? אילנית.

עו"ד אילנית מיכאלי:

איזה?

יהודה פרוידגר:

2 מטר, אני חושב שאפשר לאשר את ה- 2 מטר, תראי את זה רגע באמת אם הצמח הזה מסתיר את הזה.

רבקה לוי:

כן, אני פותחת את ה- GIS, שנייה.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל פה,

יהודה פרוידגר:

תעשי כלים ותביאי לנו תלת – מימד כזה,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא בצד שלו,

יהודה פרוידגר:

השמאלי, השמאלי,

אליעזר ראוכברגר:

לכיוון מזרח,

אריאל גולן:

נרשם לימיני בצורה טובה גם,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) בכלל של אור ושמם,

רבקה לוי:

אני לא יודעת על מי רשום פה השם משתמש עכשיו.

אליעזר ראוכברגר:

לאור זה, שזה לצד מזרח, זה בכלל לא הצד של האור ושמש, יש לו גינה,

אריאל גולן:

לצמצם מרפסת?

אליעזר ראוכברגר:

מה?

אריאל גולן:

בלי לצמצם את העומק.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אני לא חושב שיש שמה, אם הוא היה, אם הוא היה משאיר מקום לסוכה, והיה איזה שהוא פרופורציה,

רבקה לוי:

אני דיברתי על זה עם,

אליעזר ראוכברגר:

נשאר לו כמעט 20 מטר לסוכה, עם גינה,

רבקה לוי:

דיברתי על זה עם מני, דיברתי על התיק הזה עם מני, הוא כן חשב לצמצם, אבל לדעתי לא צריך, זה שיקול דעתכם, כאילו אני,

יהודה פרוידגר:

תלחצי עלה אישור, בואי נראה את זה,

אריאל גולן:

יש אפשרות לצמצם רק אחת, הקטנה? התחתונה?

אליעזר ראוכברגר:

זה סתם יהיה לא יפה,

אריאל גולן:

לא, אתה לא. לא, כי יש לו גם כן לרוחב, הוא מקבל כן מרפסת גדולה לייזר, התחתון מקבל מרפסת יותר גדולה,

יהודה פרוידגר:

לא, זה מאחורה.

אריאל גולן:

לא מאחורה, לא משנה,

רבקה לוי:

הנה החצר שלו פה. זה זה,

אריאל גולן:

אז איפה החלון שהם הראו עם השיח.

רבקה לוי:

איפה שהנישה, שכאן השיח כאן.

יהודה פרוידגר:

מה זה אומר?

רבקה לוי:

הם לא הראו את זה, רגע,

עו"ד אילנית מיכאלי:

תראי שוב, זה הבניין? המתנגד הוא למטה, איפה שהדלת?

רבקה לוי:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מה יש לי שמה, יש לזה (לא ברור).

רבקה לוי:

אני לא יודעת מה זה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם רוצים לבנות מעל?

אריאל גולן:

משהו פה מוזר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל לא הבנתי, יש שמה בינוי כבר, לא?

אריאל גולן:

תמונות שהראתה זה כאילו,

רבקה לוי:

לא, היא הראתה פה, היא הראתה את זה,

אריאל גולן:

שיח?

רבקה לוי:

כתוב כאן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

היא רוצה פה את המרפסת?

רבקה לוי:

המרפסת פה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בחזית?

רבקה לוי:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יואל, מה אתה אומר?

יואל שבת:

מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני חושבת שיש חשיבות ל-, יש משמעות בין להפחית או לא?

יואל שבת:

מה? את המרפסת?

אריאל גולן:

את העומק.

יואל שבת:

לא, אני חושב שזה עומק של 2 מטר, מה הבעיה ב- 2 מטר? זה צד מזרח גם. כמה זה סוגר לו?

אריאל גולן:

סוגר לו 7 מטר מתוך 27,

יהודה פרוידגר:

לא, אבל תראה איפה,

עמנואל זלטס:

אגב גם עשו תוכנית צל בדיוק לשכן ליד ככה, והוא לא התנגד כאילו,

יואל שבת:

אני לא חושב שזה,

עמנואל זלטס:

גם תואם תוכנית צל ליד, ישליך גם עליו.

אליעזר ראובברגר:

כן, אבל זה לא, בוא, זה לא הצד של השמש, זה לא הצד של האור. אני לא רואה סיבה לצמצם, בפרט שהוא נשאר לו גינה של פתוחה לשמיים, של עוד 20 מטר, אני לא רואה סיבה,

יהודה פרוידגר:

אם יש לו בכלל, איפה?

אליעזר ראוכברגר:

אם זה, אם זה דעת של החברים, דעתו של יואל גם,

רבקה לוי:

מה זה הדבר הזה?

יהודה פרוידגר:

מה זה הדבר הזה?

אליעזר ראוכברגר:

לאשר כמו שזה, ולדחות את ההתנגדות,

יהודה פרוידגר:

זה הצד הזה בכלל?

אליעזר ראוכברגר:

מה גם שהוא לא הגיע,

רבקה לוי:

הנה חזית רואים פה משהו,

אליעזר ראוכברגר:

המתנגד לא הגיע, המתנגדים שלא מגיעים,

עמנואל זלטס:

זה המפתחות אצלי,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מקובל על כולם?

יהודה פרוידגר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, יואל,

יואל שבת:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מקובל טוב. יוחנן,

יוחנן וייצמן:

ברור,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, יהודה, אריאל גולן,

יהודה פרוידגר:

כן,

אריאל גולן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, טוב, אנחנו דחינו את התנגדות, ואישרנו את הבקשה, והקראנו את ההתנגדות, גם כמובן, מאה אחוז.

סיום הדיון