



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2024/0034.00

הפלמ"ח 71, גבעת הורדים

מספר הוועדה : 50

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : ל' בתשרי תשפ"ו (22.10.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:45

שעות סיום הוועדה : 18:52

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:

מעיין, את מוכנה?

מעיין זך:

אני מוכנה,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה, תיק 5 בסדר היום התנגדויות, 2024/0034, תציגי לנו את התיק.

מעיין זך:

רחוב הפלמ"ח 71 בקשה לתוספות לחיזוק בניין במסגרת תמ"א/1/38,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעיין זך:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מוצעת סגירה של קומת עמודים מפולשת, שתי יחידות דיור, בה יחידות דיור קיימות מוצעות הרחבות של 25 מטרים המותרים. מוצעות קומות חדשות בהן 4 יחידות דיור, מבחינת תקן החנייה נדרש עבור 12 יחידות דיור קיים ומוצע 16 מקומות חנייה, הם מציעים חניות ומתקני חנייה, חסר 6 חניות זה מובא להכרעת הוועדה לעניין החנייה, הוגשו 7 התנגדויות לבקשה,

אליעזר ראוכברגר:

כמה הוגשו?

מעיין זך:

7 התנגדויות לבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, אני לא מבין, נדבקת מפנחס.

מעיין זך:

על חסימת אור ואוויר ונוף ירידת ערך הדירה ופגיעה בפרטיות.

אריאל גולן:

סיימנו?

אליעזר ראוכברגר:

אין מתנגדים?

מעין זך:

יש, (לא ברור) לא הגיעו,

אליעזר ראוכברגר:

מה? איפה נלי דליה?

יהונתן פיון:

אף אחד הגיע.

אליעזר ראוכברגר:

נוודא שהם קיבלו זימונים.

צביקה אסולין:

ביקשו לעלות, לא?

יואל שבת:

תראי מה השעה עכשיו.

מעין זך:

דליה עולה.

דליה אלפסי:

מי? מי המתנגדים?

מעין זך:

שושנה,

דליה אלפסי:

שושנה, ענת, נלר, יהושע,

מעין זך:

שושנה. (לא ברור) מיכאל.

אליעזר ראוכברגר:

דליה,

דליה אלפסי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

את יכולה לבדוק לנו,

מעין זך:

כן, כן,

דליה אלפסי:

כן לכולם נשלחו,

אליעזר ראוכברגר:

בתיק הזה קיבלו כולם?

מעין זך:

לכולם.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה תתחילי להקריא לנו את ההתנגדויות,

מעין זך:

טוב, התנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

אתם רק תקשיבו להתנגדויות, שתוכלו להשיב להם, בבקשה.

מעין זך:

כך שושנה,

אליעזר ראוכברגר:

כך שושנה,

מעיון זד:

כך שושנה, "הבנייה תחסום אור ואוויר, (לא ברור) התמ"א היה תהיה כל כך קטנה, שמיקום חלון שם אפשר להשקיף לחדר השינה שלנו, וזה לא מתייחסת למגורים (לא ברור) 86, נא להתייחס כראוי לכל הנאמר לעיל", גרבר מיכאל, "כיום הבניין נמוך מהדירה שלי, אבל תוספת יגרום להסרת כל הנוף, השמיים אור ואוויר מחדר אחד בדירה שלי, שהבניין יעבור תמ"א/38, הוא ממש מולו בתוספת,

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא גר בבניין הזה,

מעיון זד:

לא, לא, "ותוספת הבנייה תסתיר ממש הבניין די קרוב, הסתרה חלקית ומחצית של הנוף מהמרפסת, יפגע בפרטיות בחדר ובמרפסת, כל זה מוביל לירידה באיכות החיים, באיכות המגורים בדירה ולירידת ערך הדירה", יש פה עוד אחד של כך שושנה, חסימת אור עקב הבנייה וירידת ערך הדירה שלנו. גרבר ענת, כבר מילא התנגדות אחת, (לא ברור) שכחתי לציין, אני מעלה התנגדות נוספת, (לא ברור) הסתרת כל הנוף השמיים, האור אוויר מחדר אחד בדירה שלי, שהבניין יעבור תמ"א/38 ממש מולו, זה אותו דבר. כמו,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל היא מוסיפה עוד משהו,

מעיון זד:

כן, כן, זה אותו דבר.

אליעזר ראוכברגר:

ירידת ערך,

מעיון זד:

רגע, (לא ברור) קלר, "הבניין עכשיו נמוך מגובה הדירה שלי, יש לי נוף פנוראמי מהמרפסת, והנוף ייהרס משמעותית, ערך הדירה ירד, (לא ברור) באוויר בפרטיות, גם חדר השינה ייזק בנושא האוויר הנוף האוויר והפרטיות". רובינסון יהושע, "הבנייה נמצאת מרחק קצר מחדר השינה שלנו, יפגע בפרטיות שלנו, וגם יחסום אור", גרבר ענת,

אליעזר ראוכברגר:

זה כבר הקראת.

מעין זך:

זה אותו דבר, אוקי.

אליעזר ראובברגר:

כן, בבקשה מי משיב? משיבה? רק את שמך לפרוטוקול, בבקשה.

בתיה מרקס:

בתיה מרקס, עורכת הבקשה.

אליעזר ראובברגר:

בבקשה.

בתיה מרקס:

עשינו את המיטב מבחינת המיקום של התוספות והממ"דים, אני מבינה שזה דיירים מהבניין מאחורה, יש לנו,

יהונתן פיון:

אני חושב מהבניין מהאחורה,

אליעזר ראובברגר:

מה? מה המרחקים?

בתיה מרקס:

מה?

אליעזר ראובברגר:

מה המרחקים?

בתיה מרקס:

אפשר להעלות את ה – GIS?

מעין זך:

כן, כן, עכשיו אני מעלה רגע,

דליה אלפסי:

בתי, מה עשיתם את המיטב ל – ?

בתי מרקס:

את התכנון המיטבי, כדי, לא להפריע לאף אחד, אבל זה, מה הם אומרים,

יהונתן פיין:

איפה השכנים, איפה המתנגדים?

בתי מרקס:

איפה המתנגדים? הם לא מהבניין המתנגדים, הם כנראה מאחורינו,

יהונתן פיין:

שיש 8,

בתי מרקס:

הכתובת שלהם,

מעין זך:

זה מה שאני מחפשת. אוקי, לא רשום כתובת. כן, 10.

יהונתן פיין:

10 זה פה.

מעין זך:

10.

יהונתן פיין:

אין, אין דיון שאנחנו חוסמים.

דליה אלפסי:

מה השם המלא שלך?

יהונתן פיין:

יהונתן פיין.

דליה אלפסי:

יהונתן מה?

יהונתן פיין:

פיין.

מעין זך:

10.

בתי מרקס:

כן, (לא ברור).

יהונתן פיין:

כל הבניינים האלה עשו תמ"א, אנחנו,

מעין זך:

זאת אומרת,

בתי מרקס:

אנחנו לא חרגנו לחזית אחורית, כלפי הבניין הזה.

מעין זך:

זאת אומרת הבינוי שלכם בתוך קו הבניין,

בתי מרקס:

כן. הממ"דים קצת חורגים,

מעין זך:

אבל בחזיתות הצידיות, הם לא בכיוון שלהם,

בתי מרקס:

כן, זה צידיות, לא אחורי, אחורית בכלל לא בנינו שם,

מעין זך:

הבנתי אתכם,

בתיה מרקס:

זה (לא ברור),

מעין זך:

כן.

אליעזר ראובברגר:

לא אמרת לי כמה המרחקים.

בתיה מרקס:

אז אני אומרת אנחנו לא חרגנו מהקונטור הקיים של הבניין, כלפי חזית אחורית,

אליעזר ראובברגר:

רק שמה יש,

בתיה מרקס:

שמה מתנגדים,

אליעזר ראובברגר:

שכנים?

בתיה מרקס:

שמה המתנגדים.

יהונתן פיין:

אנחנו חוסמים את הנוף שלהם,

אליעזר ראובברגר:

ומה, מה המרחק?

מעין זך:

שנייה אני עושה להם,

בתיה מרקס:

הנה, היא בודקת.

מעיון זד:

,304

אליעזר ראוכברגר:

תבדקי את המרחק בבקשה.

מעיון זד:

כפול 2.5, 7.6.

בתיה מרקס:

מה המרחק בין הבניינים,

אליעזר ראוכברגר:

בין 7.5 ל – 8 מטר.

מעיון זד:

מבניין לבניין,

אליעזר ראוכברגר:

זה הרבה, אנחנו באזור אורבאני, אנחנו לא בכפר, לא בקיבוץ, זה בסדר, זה מרחק של 7, 8 מטר, זה מרחק סביר, מרחק הגיוני בין בניין לבניין,

בתיה מרקס:

רק נקודה קטנה שאנחנו רצינו לבקש על ההמלצה, ביקשנו 360 מטר כאן, 366, אנחנו מבקשים,

אליעזר ראוכברגר:

רגע שנייה לפני כן, לגבי ההתנגדויות,

בתיה מרקס:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

אני עובר על ההתנגדויות. לגבי הנושא של הטענה של ירידת ערך, אף אחד לא הציג פה מסמך, אף אחד לא הציג פה איזה שהוא משהו מקצועי, דו"ח שמאי, חוות דעת שמאית שיש ירידת ערך, לא יודע, אנחנו בינתיים רואים שהדירות, מחירי הדירות רק עולים, לא יורדים. הכול ילך בכיוון ההפוך. אנחנו אומרים אני מתאר לעצמי שגם הם יכולים לעשות תמ"א,

בתיא מרקס :

נכון,

אליעזר ראוכברגר :

אז בסדר. זהו, נוף, שמש, כמו שאמרנו זה הם יכולים, בתחום הסביר, ערך החיזוק של הבניין, וממי הוא ברור לגמרי, לא צריך לפרט אותו, בפרט לא בתקופה, בתקופה הזאת. לכן אני חושב וגם אז לציין שהמתנגדים לא הגיעו, אנחנו הקראנו את ההתנגדויות, אני חושב שדין ההתנגדויות להידחות, ואם חברי הוועדה מסכימים, אפשר להתקדם הלאה, אילנית, מקובל?

עו"ד אילנית מיכאלי :

כן,

אליעזר ראוכברגר :

יואל,

יואל שבת :

כן,

אליעזר ראוכברגר :

כן, חברים? מקובל. עכשיו תדברי על מה שאת רוצה על ההמלצה.

בתיא מרקס :

לגבי ה - , אנחנו צמצמו חצי קומה בעקבות החלטת וועדת ערר, והגענו 360 מטר, ל - 366, רק הבקשה שלי היא מעט להגדיל כל דירה בת 3 מטר, כדי לנצל את מירב הזכויות. על קונטור הגג הקיים, לא משמעותי.

אליעזר ראוכברגר :

מעין.

מעין זד :

אין בעיה,

אליעזר ראוכברגר :

אין בעיה, אוקי.

בתיא מרקס:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

יום טוב, חודש טוב, חודש טוב.

יהונתן פיינ:

חודש טוב, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נעשה את השוטף שלך? מעיין,

מעיו זד:

כן,

דליה אלפסי:

רגע, החלטת וועדה?

אליעזר ראוכברגר:

לאשר, לדחות את ההתנגדויות, ולאשר. ויש גם את התוספת של ה - , כמה מטרים שהיא ביקשה.

סיום הדיון