



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל שוטף חלק ב'

מספר הוועדה : 124

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י"א בטבת תשפ"ו (31.12.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:55

שעות סיום הוועדה : 17:42

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 ו R ים

ישראל קלרמן:

צחי, צחי, 5 דקות, זהו. חברים, הדס יצחקי בבקשה. אנחנו סיימנו, מעיין, בואי בבקשה. בסדר, אז,

מעיין זך:

שנייה גם אמי ארבל.

ישראל קלרמן:

טוב, אנחנו בתיק.

עמנואל זלטס:

לא מאשר צחי, לא מאושר.

צחי ברים:

אני אישרתי, אל תסכסך בינינו.

ישראל קלרמן:

טוב,

עמנואל זלטס:

המשיח יכול להגיע.

עו"ד הדס יצחקי:

טוב, שלום לכולם.

ישראל קלרמן:

שלום לכולם, כן.

עו"ד הדס יצחקי:

אנחנו,

ישראל קלרמן:

רבותי אנחנו בתיק מספר, מי אומר? מעיין.

יוחנן וייצמן:

51?

מעיון זד:

51 בסדר, לא, לא 51, סליחה. 52 בסדר היום, 2021/520 פטריה,

ישראל קלרמן:

51,

מעיון זד:

23, אני אפתח את ההרמוניקה,

ישראל קלרמן:

כן,

מעיון זד:

ואני אתן לא עושים חירות הלוי,

ישראל קלרמן:

למי? למי?

מעיון זד:

עו"ד חירות הלוי,

יוחנן וייצמן:

לא, הדס יצחקי פה אבל,

עו"ד הדס יצחקי:

לא, בסדר, חירות הלוי היא מטעמי.

ישראל קלרמן:

אז לא אמרת לי.

עו"ד הדס יצחקי:

התיק הזה הלך וחזר, והלך וחזר שוב בוועדת ערר,

ישראל קלרמן:

כן,

עו"ד הדס יצחקי:

אז חירות תציג לכם בתמצית.

ישראל קלרמן:

חירות?

עו"ד הדס יצחקי:

כן, חירות,

ישראל קלרמן:

כן, בבקשה.

מעיון זד:

אולי שהם ישמעו אותך.

ישראל קלרמן:

אנחנו שומעים אותך, רק שמעיין תשב,

מיטל שניאור:

מעיון,

ישראל קלרמן:

ותנוח, ודליה תשב גם. אנחנו שומעים אותך.

חירות הלוי:

אז אני אתחיל, אז קודם כל שלום, אני חירות, יש לנו תיק שמגיע לפה כבר בפעם השלישית,

ישראל קלרמן:

כן,

חירות הלוי:

תיק שמגיע בפעם השלישית, בפעם הראשונה, הוועדה המקומית קיבלה החלטה לצמצם את אחוזי הבנייה בבקשה, לדעתי מ – 180 ל – , ל – 130, על ההחלטה הזאת שלנו, בעצם התקבלה החלטה של וועדת ערר, שאומרת שכל הצמצום הזה של אחוזי הבנייה נעשה באוויר, אני אומרת, אני מדברת ככה בגדול, כן,

יוחנן וייצמן:

בתיק הזה? סוף סוף אני,

ישראל קלרמן:

נמצא באוויר?

חירות הלוי:

אני אדבר במילים פשוטות, בסדר?

ישראל קלרמן:

כן,

חירות הלוי:

היא אומרת שבעצם ההחלטה לצמצם את אחוזי בנייה לא התקבלה נימוקים משמעותיים, היא גם מסבירה למה, החלטה מאוד מאוד מפורטת. ואחריה בעצם מבקשי ההיתר תיקנו את הבקשה שלהם. הבקשה חזרה שוב פעם פה לדיון והתקבלה החלטה, אני אגיד שהם צמצמו מ – 130% ל – 117% אחוזי בנייה,

ישראל קלרמן:

נכון,

חירות הלוי:

בסדר?

ישראל קלרמן:

זה אני זוכר,

חירות הלוי:

על ההחלטה הזאת, על הבקשה הזאתי התקבלה החלטה, אישרנו את הבקשה, שאני אומרת אישרנו, אני אומרת הוועדה המקומית אישרה, בסדר?

ישראל קלרמן:

117,

חירות הלוי:

ב – 117%,

ישראל קלרמן:

נכון, והלכו על זה ערר עוד פעם?

חירות הלוי:

בדיוק.

ישראל קלרמן:

והלכו על זה לערר.

חירות הלוי:

עכשיו על מה הערר? אז ככה, הלוי,

ישראל קלרמן:

חירות, את מבלבלת אותי, הלכו לוועדת ערר, כן.

חירות הלוי:

הלכו לוועדת ערר, עכשיו אני אגיד,

ישראל קלרמן:

על מה?

חירות הלוי:

על מה? אז ככה, יש לנו את המועצה, את המועצה לשימור אתרים יש לנו שם, ויש לנו את הדיירים שגרים בשכונה שבעצם הגישו התנגדויות. עכשיו אני אגיד ככה אנחנו קראנו,

עו"ד הדס יצחקי:

חברי המועצה,

חירות הלוי:

לחברי מועצה יוסי חביליו והגברת,

מעין זך:

יעל ביטון.

חירות הלוי:

יעל ביטון שאגב,

ישראל קלרמן:

דה – לנגה,

חירות הלוי:

אני לא מזכירה כל כך את הערר שלהם, כי הם לא התייצבו ל - , לדיונים שלנו לערר, אז כאילו, הם פחות הגורמים הרלוונטיים לדעתי פה.

עו"ד הדס יצחקי:

הערר לא היה מנומק.

חירות הלוי:

הערר לא היה מנומק.

ישראל קלרמן:

כן,

חירות הלוי:

עכשיו אנחנו קראנו את העררים, הגענו לוועדת ערר, ובעצם, וקראתי גם את ההחלטה הקודמת של וועדת ערר, ובעצם הגענו למסקנה, שאי-אפשר באמת לקיים דיון, כי באמת לא הקשבנו לוועדת ערר בהחלטה הקודמת.

עו"ד הדס יצחקי:

לא, לא, זה לא שלא הקשבנו, פספסנו.

חירות הלוי:

פספסנו,

עו"ד הדס יצחקי:

כבר בהמלצה,

חירות הלוי:

פספסנו,

עו"ד הדס יצחקי:

רוב ההמלצה, כבר בהמלצה פספסנו,

חירות הלוי:

צריך לתקן,

ישראל קלרמן:

למה?

עו"ד הדס יצחקי:

למה? (לא ברור),

ישראל קלרמן:

מה וועדת ערר אמרה?

עו"ד הדס יצחקי:

זה היה,

ישראל קלרמן:

2017, זה כמעט 2017.

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה היה בתפר,

עו"ד הדס יצחקי:

היינו צריכים להתייחס לעוד שתי נקודות,

ישראל קלרמן:

ולא התייחסנו?

עו"ד הדס יצחקי:

לפי החלטה ולא התייחסנו.

חירות הלוי:

בסדר, הדס תתקן אותי במינוחים,

ישראל קלרמן:

כו,

חירות הלוי:

עכשיו אני אגיד כזה דבר, בעצם מה שוועדת ערר אמרה בתיק קודם, זה שיש לנו תוכנית ישנה שחלה על המתחם, ואין לנו שום מדיניות שימורית לגבי איך אנחנו רואים את מלחה, אז היא ביקשה שנדון מחדש, בכל הנושא הזה של שימור, אוקי, היא רצתה התייחסות גם של השימור, זה נושא אחד.

ישראל קלרמן:

לא (לא ברור). על זה?

יוחנן וייצמן:

כו,

עו"ד הדס יצחקי:

כו,

ישראל קלרמן:

היית בערר גם? היית בערר?

אמנון ארבל:

לא, אבל היזם (לא ברור) תשובות.

ישראל קלרמן:

מה זה?

אמנון ארבל:

בגיבוי של התשובות.

ישראל קלרמן:

כו,

חירות הלוי:

אז זה נושא אחד. נושא שני, חוץ מהשימור שיש לנו, זה הנושא של האם הבניין הזה זכאי לתמ"א או לא, בעצם אני אעשה קצת בריף כזה, כאילו קצר, אנחנו התייחסנו למבנה הזה, כמבנה שמורכב משני אגפים. אגף דרומי, ואגף צפוני. בא תיק התיעוד והראה לנו, שהמבנה עצמו נבנה בשלושה שלבי בנייה שונים, יש לנו מבנה אחד היסטורי מלפני 1980, יש לנו מבנה ב' שזה תוספת למבנה

הראשון, שלא ידוע כרגע באיזה שנה הוא נבנה, תיק תיעוד אומר בין שנות ה-50 ל-60, יש לנו תצ"אות העוררים שמראים איזה שהוא צילום, שוב שמראים צילום שהמבנה באמת לא היה לפני 1977, 60, סליחה, לפני 1966, אני אסביר את זה יותר טוב, ויש לנו את המבנה, את התוספת האחרונה שהיא תוספת מ-1983, אוקי. עכשיו וועדת ערר בהחלטה הקודמת אמרה, אם אתם רוצים להכיל תמ"א על המבנה, אז תראו לי רגע בכל שלב בנייה, איך תמ"א חלה. עכשיו זו שאלה, למה זו שאלה? כי יש לנו בעצם שני תנאים בשביל להכיל תמ"א על המבנה, אחד תנאי ראשון, כשמדובר במבנה קטן, אתם יודעים אני לא צריכה להסביר את זה, מבנה קטן פחות מ-400 מטר ופחות משתי קומות, אז צריך לבדוק שהוא לא מגיע מאזור של צמודי קרקע, זה אחד. לגבי התוספת של שלב ג', אז יש לנו את סעיף 4.2 לתמ"א/38 שאומרת, אין בעיה שתוספת תיחשב, שתוספת שנבנתה לפני שני נתיבים 2005, הפסיקה גם הרחיבה על זה, תיחשב תוספת למבנה, כל עוד זה מבנה שלפני נבנה לפני 1980, אז לגבי שלב ג', יש לנו שאלה האם אנחנו רואים אותו כתוספת או לא. אוקי, זה בגדול זה השאלות שעומדות בפנינו.

ישראל קלרמן:

בגלל שהיה אחרי 1980,

יוחנן וייצמן:

וזה וועדת ערר לא רצתה להחליט,

ישראל קלרמן:

שנייה ממתי התוספת הזאת?

חירות הלוי:

התוספת הזאת מ-1983,

מעין זך:

83, אם אני לא טועה,

חירות הלוי:

עכשיו למה? למה זו שאלה? למה זו שאלה? כי זה שאלה, כי מה אתם מגדירים תוספת. בסוף יש לנו פה מבנה, שהוא בנוי עם קיר משותף עם עוד אגף, בהיתר בנייה שלו רשום שהוא מבנה מגורים נפרד, עד כמה שאני יודעת זה מבנה נפרד, אבל מבחינה קונסטרוקטיבית, המבנה נבנה בד בבד צמוד מאוד למבנה, הוא נבנה על המבנה הראשון, כלומר אי-אפשר,

עו"ד הדס יצחקי:

הוא נשען,

חירות הלוי:

על אותו קיר, הוא נשען,

יוחנן וייצמן:

יש בקיר,

אמנון ארבל:

הם לא בנו אפילו קיר נוסף, אלא קומה באותו קיר.

חירות הלוי:

אז כאילו מהותית אם אני מסתכלת על זה מה זה תוספת, זה לא מרפסת, זה לא הרחבה של דירה, אבל קונסטרוקטיבית המבנה נשאר על המבנה הקיים, אז זה שאלה איך אנחנו, מונחת אליכם, שאתם תכריעו בה, איך אתם רואים תוספת. עכשיו אני אגיד עוד משהו, וועדת ערר בעצם ביקשה, נפתח רגע את ההחלטה, היא ביקשה כזה דבר,

עו"ד הדס יצחקי:

קודם כל אולי נתייחס לחוות הדעת מתכנן המחוז,

חירות הלוי:

נכון, אוקי,

ישראל קלרמן:

שמה?

עו"ד הדס יצחקי:

קיבלנו חוות דעת מתכנן המחוז,

ישראל קלרמן:

מה שהוא אומר?

אמנון ארבל:

צריך להביא חוות דעת חדשה של מתכנן המחוז,

חירות הלוי:

אגב קיבלנו על זה ביקורת, אני גם אגיד את זה פה. קיבלנו ביקורת על זה, שהיא אומרת - ביקשתי מימכם בהחלטה הקודמת, שזה יעבור את מתכנן המחוז, שלחתי למתכנן המחוז, עבר 45 יום עברתם הלאה. הייתם צריכים לעשות פנייה מסודרת, תפנו, עיר,

ישראל קלרמן:

עשיתם פנייה מסודרת וקיבלתם?

חירות הלוי:

עכשיו מתכנן המחוז,

ישראל קלרמן:

מה הוא אומר?

חירות הלוי:

נכחה בדיון,

ישראל קלרמן:

(לא ברור) יפה, אנחנו בוא נעשה, בוא נסכם, אנחנו עומדים עכשיו בכל הדרישות של וועדת ערר, אני,

אמנון ארבל:

אני מבחינתי,

ישראל קלרמן:

אמי באמת יגיד לנו ו - ,

אמנון ארבל:

בגדול עשינו כמה ישיבות בנושא הזה, גם העניין של הגדרה של צמידות קרקע, וגם על השנים, וגם על החישוב זכויות, ההמלצה שכתובה בפניכם, היא אחרי שאנחנו עשינו את הסיבוב יחד עם היועץ המשפטי, יחד עם שימור, יחד, נתנו את כל התשובות, אנחנו הסברנו למה קוראים באזור הזה לא כצמודי קרקע, ו - , (לא ברור) למה, ולכן אנחנו חושבים שנכון להכיל פה את תמ"א/38, הסברנו את החישוב זכויות לצורך העניין שגם חל במקרה הזה, והגענו לאותם מספרים שהתוכנית מבקשת מימכם, (לא ברור) בסדר, והעברנו גם לגבי הקיר הצמוד, שזה כן, כי זה לא בניין נפרד, ולכן זה אפשר לראות בזה, כאסף של הבניין, וכרגע ההמלצה היא,

ישראל קלרמן:

ולא כבניין חדש שנבנה על חשבון.

אמנון ארבל:

ולא אגף נפרד שלא קשור ולכן לא,

ישראל קלרמן:

שלא את הגג,

אמנון ארבל:

השורה תחתונה שאנחנו ממליצים לוועדה לאשר את הבקשה, אחרי הצמצום שנעשה, ועבר את כל התיאומים, ועבר את הדיונים, התייחסנו גם לעניין של המדיניות הכללית שקבענו בכפר מלחה, שעוד לא פה דיון בוועדה אגב, בוועדה,

יוחנן וייצמן:

אצלי היה, זה הגיע לשימור, ורציתי תיאום עם לייזר, ולייזר, התיאום הזה לא התבצע,

אמנון ארבל:

לכן אמרתי, אבל עדיין יש פה בקשה שמבחינתנו תואמת גם למה שאנחנו מציעים,

יוחנן וייצמן:

בדיוק.

אמנון ארבל:

לכן ההמלצה היא לאשר את זה,

ישראל קלרמן:

הבנו, תודה אמי,

מעין זך:

יצוין שגם,

ישראל קלרמן:

הדס,

מעין זך:

בלי ה - ,

ישראל קלרמן:

אני חושב שמיצינו, את רוצה להוסיף משהו?

חירות הלוי:

כן, עוד משהו, בעצם אני רוצה להגיד ש - , בכל הנושא הזה של השימור, אז וועדת ערר בעצם אומרת
יש חוות דעת של מהנדס העיר שאמרה ש - , הוא ממליץ שלא לקדם בקשות של תמ"א בירושלים,

עו"ד הדס יצחקי:

מדיניות, מדיניות,

חירות הלוי:

מדיניות, אוקי, סליחה, מדיניות של מהנדס העיר, שממליצה, מדיניות ישנה, מ – 2023,

אמנון ארבל:

נמסר מכתב של מהנדס העיר לפני, לפני, כמה? 23,

חירות הלוי:

23,

אמנון ארבל:

ובאופן עקרוני לא רוצים לקדם בכלל בקשות להיתרי בנייה לתמ"א/38 ותוספות גם כאן, וגם
במלחה. גם מכתב זוכה הרבה מאוד רעשים וזה, ואז נבחן שוב, ולכן התבקשנו ע"י מחלקת שימור
ותכנון לעשות את המדיניות, עשינו את המדיניות, וקבענו,

ישראל קלרמן:

והשתנה,

אמנון ארבל:

איפה כן, ואיפה לא, ולכן אנחנו כותבים גם את זה, ומסבירים את זה גם.

ישראל קלרמן:

מצוין, ואיפה הבעיה?

חירות הלוי:

התבקשנו להציג את זה, בפני הוועדה המקומית שהיא תראה את ה - ,

ישראל קלרמן:

אז הוא מציג,

יוחנן וייצמן:

לא את המדיניות, המדיניות לא מאשרים כעת.

חירות הלוי:

את המדיניות של השימור התבקשנו להציג, בפני הוועדה המקומית,

ישראל קלרמן:

שהיא אומרת, כמו שהוא אמר,

חירות הלוי:

שהיא אומרת, שמלחה, השימור מחלק אותה לשני אזורים, של הגרעין והחלק,

יוחנן וייצמן:

ליבה ו - ,

אמנון ארבל:

הליבה, (לא ברור) וכל האזור,

ישראל קלרמן:

ופה באזור הזה,

אמנון ארבל:

120,

ישראל קלרמן:

איפה שמבקשים פה אז כן,

אמנון ארבל:

והעקרונות של שימור הבניינים,

ישראל קלרמן:

מעולה,

אמנון ארבל:

ושימור של ההוראות של תוכנית (לא ברור),

יוחנן וייצמן:

זה היה דיון,

ישראל קלרמן:

קיימתם את כל ההוראות וועדת ערר,

יוחנן וייצמן:

וועדת שימור לא הצליחה,

ישראל קלרמן:

עונה על הכול,

אמנון ארבל:

אני חושב שצריך להיות,

עו"ד הדס יצחקי:

עברנו על הכול,

ישראל קלרמן:

הדס,

יוחנן וייצמן:

מה?

ישראל קלרמן:

תסכמי.

עו"ד הדס יצחקי:

עכשיו עברנו על הכול, ההמלצה שבפניכם,

ישראל קלרמן:

סיכום הדס יצחקי, בבקשה אורית, עו"ד הדס יצחקי, הסיכום.

עו"ד הדס יצחקי:

עברנו על הכול, ההמלצה שבפניכם, בעצם מגבשת את כל מה שוועדת ערר,

ישראל קלרמן:

כן, העלתה,

עו"ד הדס יצחקי:

ביקשה מאיתנו להשלים, אם ההמלצה מקובלת עליכם, אנחנו נוכל להגיש את זה לוועדת ערר, אנחנו צריכים להגיש את ההחלטה בדחיפות עד ליום ראשון לפני החלטת וועדת ערר,

ישראל קלרמן:

זה פה (לא ברור),

עו"ד הדס יצחקי:

ואנחנו מבקשים את העזרה שלכם לחתום,

ישראל קלרמן:

הוצאת החלטה,

עו"ד הדס יצחקי:

בזריזות על ההחלטה,

ישראל קלרמן:

מאה אחוז.

עו"ד הדס יצחקי:

אנחנו נפגשים ב – 18 לחודש,

חירות הלוי:

ב – 18,

ישראל קלרמן:

בסדר גמור,

עו"ד הדס יצחקי:

18 לחודש,

ישראל קלרמן:

אז אני אומר אז אחרי שהציגה, אז אחרי שגם, היועצים המשפטיים היו, וגם אמי ארבל מאגף תכנון, הציגו לנו גם את כל מה שוועדת ערר ביקשה (לא ברור) לפנינו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

גם החומר היה ב - , בסדר היום,

ישראל קלרמן:

שיש הבדל ב - , באזורים במלחה לגבי ה - , וועדת שימור, ויש, אמי תעזור לי,

אמנון ארבל:

לא, לכן הוועדה סבורה שהבקשה,

ישראל קלרמן:

לא, אז אני אומר, יש, קודם כל וועדת שימור,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור),

ישראל קלרמן:

שיש שתי אזורים, ויש גם את ה - ,

אמנון ארבל:

בנושא של,

ישראל קלרמן:

בנושא של ה - , בנייה חדשה,

אמנון ארבל:

בנושא של המדיניות הכללית הוועדה השתכנעה במקום זה אפשר לקדם תמ"א/38, בנושא של התוספות הוועדה השתכנעה מדרג המקצועי,

ישראל קלרמן:

שיושבת על ה - , הגשה,

אמנון ארבל:

שזכאי לתמ"א/38 עם האגף הצמוד. לגבי חישוב זכויות, עשינו חישוב זכויות חדש שמציג שזה גם ראינו בבקשה, וגם לגבי הצמודי קרקע, הסברנו למה,

ישראל קלרמן:

זה לא פה,

אמנון ארבל:

נקרא כצמודי קרקע,

עו"ד הדס יצחקי:

וגם קיבלנו חוות דעת מתכנן המחוז,

אמנון ארבל:

וגם חוות דעת מתכנן המחוז,

ישראל קלרמן:

איפה? מה החוות דעת שלו אומרת?

אמנון ארבל:

התוכנית מקובלת עליו,

ישראל קלרמן:

הוא תומך בבקשה.

עו"ד הדס יצחקי:

כן,

ישראל קלרמן:

אז אנחנו,

חירות הלוי:

שהצמודי קרקע, אני אומרת בזהירות גם צריך לראות שאין השלכות רוחב.

אמנון ארבל:

בסדר, אנחנו,

ישראל קלרמן:

בסדר גמור, בדקנו את זה וזה ככה,

עו"ד הדס יצחקי:

גם תמ"א/38,

ישראל קלרמן:

אז אנחנו מאשרים את הבקשה, ואנחנו מודים לכולם שבאו להיות פה, ולהציג לנו את זה, תודה רבה, הסתיימה הוועדה.

אמנון ארבל:

תודה רבה.

עו"ד הדס יצחקי:

תודה רבה לכולם.

סיום הדיון