



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

מספר הוועדה : 9

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : כ"ב באדר תשפ"ו (11.3.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:45

שעות סיום הוועדה : 15:02

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 ראובברגר:

אוקי, חברים, צוות ג' אורית, רגע יש לנו שתיים שוטף.

שרית כהן:

כן,

אליעזר ראובברגר:

ישראל, לא ישראל, חיים,

שרית כהן:

תגידו לי רגע את המספרים,

אליעזר ראובברגר:

שנייה.

חיים כהן:

כן.

יהודה פרוידגר:

2025/187.1,

שרית כהן:

כן, זה 2025,

אליעזר ראובברגר:

חברים, שנייה, חברים,

שרית כהן:

אוקי,

אליעזר ראובברגר:

נלי, דליה, לחכות (לא ברור), אני אחכה אין בעיה.

שרית כהן:

כן,

דליה אלפסי:

לא, זה,

שרית כהן:

אז יש לנו,

אליעזר רואכברגר:

לא, זה בסדר בוודאי, הכול בסדר, קדימה שרית.

שרית כהן:

יש לנו חפירה, בתיק 25/187.1, זה בקשה לחפירה, הריסה ו - , הריסה חפירה דיפון, ביסוס רצפה ראשונה ברחוב חיים חביב 3,

אליעזר רואכברגר:

כן,

שרית כהן:

במסגרת התחדשות עירונית,

אליעזר רואכברגר:

זה מובא להכרעה, אז מה הובא להכרעה?

שרית כהן:

מובא להכרעה, כיוון שהוגשו פה התנגדויות, מבחינתנו הבקשה תואמת ואפשר, תואמת להוראות התוכנית ומסמכים לקווי בניין ומיקום, ואפשר לאשר אותם. התקבלו פה התנגדויות בשם שני דיירים שסמוכים לעניין, והם טוענים, פגיעה בפרטיות, חסימה,

אליעזר רואכברגר:

תקריאי את ההתנגדויות בבקשה.

שרית כהן:

להקריא אותם ממש?

אליעזר רואכברגר:

בוודאי.

שרית כהן:

עשיתי תמצות שלהם, אז אני,

אליעזר רואכברגר:

תקריאי.

שרית כהן:

יש לך התנגדויות?

דליה אלפסי:

הכול השתנה פה.

שרית כהן:

כן, תפתחי כן.

יהודה פרוידגר:

כתוב פה רצפה ראשונה בחיים. ביסוס ורצפה ראשונה.

שרית כהן:

הנה רגע רגע.

אליעזר רואכברגר:

אוקי.

שרית כהן:

לא משנה.

ישראל קלרמן:

עשית הפסקה יום? עדיין לא?

שרית כהן:

אז התנגדות אחת מ - , מגברת בשם ציפורה טלוק, איפה היא? ציפורה טלוק, היא,

יהודה פרוידגר:

6 מטר,

שרית כהן:

(לא ברור) את המתנגדים כ – 6 מטרים בקריית יובל מנידיץ 9, היא כותבת - "לכבוד חברי הוועדה, אני ציפורה טלוק מתגוררת עם משפחתי ברחוב נידיץ 9 בקריית יובל ירושלים, ברצוני להגיש בזאת התנגדות רשמית לבקשה להיתר בנייה בתיק 25/187.1 ברחוב חיים חביב 3, מדובר בבניין המתוכנן להיבנות בסמיכות רבה בצורה מאוד מוגזמת לבניין מגוריי. לדירה שלנו בפרט היא ממוקמת בצד הדרומי של הבניין שלנו, בדיניץ 9. וזה יגרום לפגיעה בפרטיות, הבניין החדש צפוי להיות במרחק של כ – 6, עד 10 מטרים בלבד, מהבניין שלי, מרחק זה צפוי לאפשר תצפית ישירה לחלונות ולמרפסות, לפגוע קשות בפרטיות, ולשנות את איכות חיים לרעה. אי – עמידה בתקנות התכנון לפי חוק התכנון והבנייה, איכות הסביבה, מרחק מינימאלי בין קירות חיצוניים של בניינים עם פתחים לחדרי מגורים מחושב כך גובה חלקי 2 פלוס 4 מטרים, מאחר והבניין המתוכנן, לפחות כ – 20 קומות, כ – 60 מטר, נדרש מרחק מינימאלי,

יהודה פרוידיגר:

34,

שרית כהן:

של 34 מטרים, ולבניין, ולבניין של כ – 30 קומות נדרש מרחק מינימאלי של,

יהודה פרוידיגר:

49,

שרית כהן:

49 מטר לפחות. המרחק בפועל הוא 6 על 10 בלבד, מהווה חריגה חמורה מהתקנות. סיבה נוספת, סיכון למבנה קיים, החפירות העמוקות הנדרשות להקמת בניין בגובה כזה, מהוות סיכון ממשי ליסודות הבניין שלי, גם חשש להופעות סדקים, שקיעה פגיעה בצנרת, (לא ברור) קרקע. טוענת גם לאוויר, לפגיעה באור ובאוויר. בניין כזה גבוהה, ובמרחק קצר יגרום להצללה משמעותית, יפגע באוויר הטבעי של הדירות, ועלול לפגוע באיכות החיים ובריאות הדיירים. ירידה בערך הדירה, הפגיעה בפרטיות באור ונוף צפוי לגרום ירידת ערך משמעותית של הנכס שלי, לאור האמור מבקשת מהוועדה לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית, או לחילופין לחייב את המבקש לתקן את הבקשה כך שתשמור על מרחק תקני על פרטיות, בטיחות ואיכות חיים סבירה לדיירים הקיימים, כמו כן אני מבקשת בזאת פיקוח והתחייבות, אני דורשת כי היתר הבנייה יכלול חובת הצגת חוות דעת הנדסית בלתי תלויה מראש, וכי היזם יהיה אחראי על כל נזק שייגרם. ההתנגדות יילקח בחשבון, בדיון המתוכנן,

אליעזר רואכברגר:

טוב,

שרית כהן:

ואבקש לקבל הודעה בכתב על החלטת הוועדה,

אליעזר רואכברגר:

אוקי.

שרית כהן:

זה אחד,

אליעזר רואכברגר:

עוד?

שרית כהן:

יש עוד אחד. מר בנימין אפרים, גם בניין צמוד, גם ברחוב ניידץ 9, "ברצוני להגיש התנגדות מפני פגיעה קשה בפרטיות, ובאיכות חיים, הבניין המתוכנן ימוקם במרחק של פחות מ – 6 מטרים מהחלונות שלי, משמעות הדבר היא פגיעה בפרטיות והרס מוחלט של הנוף הקיים, האור והאוויר הנכנסים כרגע לדירה, בנוסף קיים חשש ליציבות המבנה, עקב העבודות הכבדות הכרוכות והקמת פרויקט".

יהודה פרוידגר:

טוב,

אליעזר רואכברגר:

אוקי, מה המענים שלך?

שרית כהן:

אז אנחנו אומרים ש - ,

אליעזר רואכברגר:

אין צורך לזמן.

שרית כהן:

כן,

אליעזר רואכברגר:

ובונים תואם תב"ע במלואה?

שרית כהן:

זה תואם תב"ע, הם גם לא תואמים פה להחדרת עוגנים, זה בעצם אנחנו בבקשה להיתר כן מחדירים עוגנים לתחומם.

אליעזר רואכברגר:

אוקי,

שרית כהן:

הם יותר טוענים על איכות חיים, פגיעה מכוח הבנייה שתתבצע בעתיד, אני חושבת שזה יותר התנגדות לתב"ע, השאלה זה לא רלוונטי,

אליעזר רואכברגר:

לא רלוונטי 49 מטר,

שרית כהן:

כן,

אליעזר רואכברגר:

לא רלוונטי, הכול מתואם עם, עם אגף הרישוי, תכנון,

שרית כהן:

כן,

יהודה פרוידגר:

אפילו במושבאים אין 49,

שרית כהן:

לגבי הטענה של סדקים, וחשש מיציבות המבנים, אז יש לנו מהנדס שמתכנן את ה - , את הבניין, וכמובן נותן את החישובים הסטטיים,

אליעזר רואכברגר:

כל נזק שיגרם יהיה על חלק,

שרית כהן:

השאלה אם אתם רוצים,

אליעזר רואכברגר:

יצטרכו לפצות, ולא,

שרית כהן:

שנוסיף איזה שהוא משהו בהיתר, או בהחלטה שיגרום נזק,

אליעזר רואכברגר:

כל נזק כן, כן, כל נזק שייגרם יהיה על חשבון היזם.

שרית כהן:

כן,

אליעזר רואכברגר:

מאה אחוז,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יתוקן,

אליעזר רואכברגר:

יתוקן ו - ,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יתוקן ע"י,

אליעזר רואכברגר:

יתוקן וישופה, איך שתקראי לזה, ע"י היזם. טוב, התיק הבא, אני לא משתתף, בבקשה לרשום את זה.

שרית כהן:

רגע, התיק הבא, מה זה? 408?

יהודה פרוידגר:

כן, כן.

אליעזר רואכברגר:

אני לא משתתף, אסולין יהיה היושב ראש, אני לא משתתף, בבקשה לרשום את זה. אני לא נמצא.

שרית כהן:

בעצם ההמלצה שלנו הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ישראל קלרמן:

(לא ברור) בסוף, או שזה המלצה?

שרית כהן:

מה?

ישראל קלרמן:

זה המלצה כתוב.

שרית כהן:

נכון,

ישראל קלרמן:

הוא השתנה?

שרית כהן:

לא, זה בניין חדש, עבור 23 יחידות דיור,

ישראל קלרמן:

מה מספר תיק?

יהודה פרוידגר:

,25/405

שרית כהן:

,25/408

יהודה פרוידגר:

מספר 10 בסדר היום.

ישראל קלרמן:

תודה.

שרית כהן:

בנייה חדשה עבור תוספת 3 יחידות דיור, של פסגת הארץ, בשכונת גילה.

צביקה אסולין:

כן,

שרית כהן:

והמלצה שלנו היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

צביקה אסולין:

מצוין. בהצלחה.

יהודה פרוידגר:

לפי התב"ע?

אליעזר רואכברגר:

אוקי, סיימתם? סיימתם את צוות א'?

שרית כהן:

כן,

סיום הדיון