



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2013/0243.01

דוד ניב 30, פסגת זאב

מספר הוועדה : 54

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י"ט באייר תשפ"ו (6.5.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:49

שעות סיום הוועדה : 17:08

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:

אוקיי. הלאה תיק הבא.

מני רחימוב:

אנחנו גם הולכים על שתי מרפסות לדירה אחת. אחת היא תואמת בעצם תוכנית צל מהיתר קודם, אחת היא לא תואמת. התקבלו שתי התנגדויות. אנחנו מדברים על בקשה 2013 243

אליעזר ראוכברגר:

איפה...?

מני רחימוב:

בפסגת זאב רחוב דוד ניב 30. היום הכל פסגת זאב

אליעזר ראוכברגר:

היום אנחנו יום פסגת זאב, טוב.

דוברת:

יש לה הרבה.

מני רחימוב:

אני רוצה להראות לכם את ההרמוניקה ואני אסביר לכם.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

מני רחימוב:

כאן.

אליעזר ראוכברגר:

אה רק להוסיף גם את הנושא של הטיעון בקודם. שזה רק משביח את הערך של הדירה וכל זה. מרפסת...ראינו את זה בקורונה גם, את החשיבות, עושים את זה לאיכות חיים.

מני רחימוב:

כל שכן שזה על פי תב"ע. כל שכן.

אליעזר ראוכברגר:

כל שכן.

מני רחימוב:

טוב, אנחנו עוברים לכאן, מוצע עבור הדירה הזאת שתי מרפסות למשפחת אהרון. יש לנו את מרפסת הזיז הזאת, שהיא בעצם תואמת

אליעזר ראוכברגר:

שקט רבותיי בבקשה. כן.

מני רחימוב:

היא תואמת תוכנית צל מהיתר 2013/243 ויש את המרפסת הזאת שהיא לא תואמת לנו בעצם תוכנית צל, אין כלום. אנחנו דרשנו לצמצם את המרפסת הזאת

אליעזר ראוכברגר:

מאותה דירה?

מני רחימוב:

כן מאותה דירה. אנחנו דרשנו לצמצם אותה גם בעומק שלה, גם... במדיניות מהנדס העיר, זה מרפסת גג. שלא יוצאים, שאין חיבור ממרפסת גג למרפסת זיז. אוקיי. יש לנו כאן שני מתנגדים שאני מניח שהם בקומת הקרקע, שהם טוענים שהמרפסות יקרו להם את המרפסות שלהם

אליעזר ראוכברגר:

איזה קומה זה?

מני רחימוב:

הקומה שלנו זה קומה א', יש לנו קומת קרקע ונראה לי קומה גם מינוס אחד כי זה בניין מדורג.

אליעזר ראוכברגר:

תכניס את המתנגדים.

מני רחימוב:

אוקיי והם שיסבירו לנו, יראו לנו בדיוק

אליעזר ראוכברגר:

בסדר גמור. נשאר לנו ד', ה'. אין מתנגדים?

דוברת:

לא

אליעזר ראוכברגר:

מה לא הגיעו?

דוברת:

לא.

אליעזר ראוכברגר:

תבדקו רק שהם קיבלו זימונים.

דליה אלפסי:

כן גם דיברו איתם, התקשרו אליהם

דוברת:

יום חמישי, אני אשב פה עד שמונה שיפתחו את הכביש. כי יואל עצמו בורח, כולם בורחים.

מני רחמוב:

לייזר? התקשרו אליהם והם אמרו שהם יגיעו.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי אז בוא תקריא את ההתנגדות. של בניצקי כוכבה, זה התנגדות אחת, ודבריקו זכי.

מני רחמוב:

אוקיי אז אני אתחיל בבניצקי כוכבה. הדייר מעליי הגיש בקשה לבניית שתי מרפסות גדולות משני הכיוונים מעל הדירה שלי. זה ייצור מעין גג סגור מעל המרפסות שלי, דבר שיגרום להצללה חריגה, פגיעה בכניסת אור טבעי ותחושת מחנק. בנוסף זה יסתיר אור ושמשי ויפגע באיכות החיים שלנו, אנו בני 74 עם נכות. אנו מבליים הרבה במרפסת מול השמש. אור השמש חשוב לנו מבחינה בריאותית. היום אנחנו נהנים מחשיפה ישירה לאור השמש, לאורך כל שעות היום, והבנייה המתוכננת תביא לפגיעה מהותית בזכויותי לשימוש סביר במרפסת ובכך תפגע משמעותית באיכות החיים שלנו ובערך הדירה. חשוב לי לציין שתוספת של שתי מרפסות גדולות תשנה את חזות הבניין ויפגע בה אסתטית ובחזות המבנה, דבר שעלול לגרום לירידת ערך הדירה. אבקש מהוועדה להתחשב בנוק הממשי שעלול להיגרם לנו ולא לאשר את ההיתר במתכונתו הנוכחית. יש לנו את דבריקו זכי, אני מבקש להגיש התנגדות לבקשה שמוגשת על ידי השכנים להוספת שתי מרפסות מעל דירתי גם. המרפסות המוצעות יוצרות קירווי כמעט מלא מעל לחצר הפרטית שלי, בה אני מקים מדי שנה סוכה

גדולה, בה אנו נוהגים לאכול וללון. על פי ההלכה, סוכה מתחת למרפסת אינה כשרה. במקרה זה המרפסות...את היכולת והאפשרות להקים סוכה תקנית, הדבר פוגע בצורה קשה במסורת רבת השנים של משפחתי ובאורח חיינו. רכשנו את הדירה כיחידת קרקע, עם חצר מוארת ופתוחה. על כך גם שילמנו מחיר גבוה יותר. כעת הבקשה יוצרת קירוי המוריד את ערך הנכס, פוגע באיכות החיים. המרפסות המוצעות לבנייה גדולות בשני כיווני הבית, מה שגורם לפחות אור בדירה ופחות חשיפה לשמש. היום הדירה שלנו מאוד מוארת ואנחנו נהנים מהשמש במהלך היום. אשתי אישה חולה, בעלת נכות, ואור השמש טוב לה מבחינה בריאותית ואילו המרפסות המוצעות חוסמות את חדירות האור לחצר הבית. זה פוגע בבריאות, איכות החיים שלנו, בערך הדירה. דבר נוסף, המרפסות כפי שהן מוצעות כעת, מהוות פגיעה אדריכלית משמעותית, יש לתת את הדעת לנושא. לא ייתכן בשביל דייר אחד להרוס את כל החזית של הבניין, המרפסות...מהחזית הצפונית. עוד נקודה חשובה, על פי המוצג על גבי ההרמוניקה, נראה כי יש לנו חצר גדולה המאפשרת בנייה אבל המדידה אינה נכונה ולא מסומנת כנדרש. מעבר לאזור המקורה יש לנו שטח קטן מאוד לבניית סוכה, גדר בנויה, טרסה, ומאחורי הגיטון והעצים אין לנו גישה לאזור זה. המרפסת בחזית הדרומית...סוכה וכן החצר בחלק זה היא צרה יותר ולכן האפשרות היחידה לבניית הסוכה היא באזור מתחת למרפסות המוצעות, אשר בנייתן לא תאפשר לנו לבנות סוכה בביתנו כבכל שנה. לסיכום, הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות הקנייניות, באיכות החיים, בבריאות...מבקש מהוועדה לשקול בכובד ראש את ההתנגדות ולדחות את הבקשה ולחייב שינוי שימנע את הפגיעה החמורה.

אליעזר ראובברגר:

אוקיי. מי משיב, משיבה?

אפרת דיסנדוב:

כן אני אפרת דיסנדוב, עורכת הבקשה.

אליעזר ראובברגר:

מה?

אפרת דיסנדוב:

אפרת דיסנדוב, עורכת הבקשה.

אליעזר ראובברגר:

בבקשה גברתי.

אפרת דיסנדוב:

הצענו שתי מרפסות. מרפסת אחת בחזית קדמית, בהתאם לתוכנית צל מאושרת, מרפסת אחת בחזית אחורית. המרפסת בחזית האחורית ראיתי בהמלצת המחלקה שהיא חורגת בעומק שלה מהעומק של...בעצם.

אליעזר ראובברגר:

כן

אפרת דיסנדוב:

זהו, זה שתי המרפסות שהצענו. מבחינת נראות החזית, לפי תוכנית צל מאושרת אז ודאי שזה שומר על נראות החזית, ומהחזית האחורית הצגנו גם מרפסות צל וגם מרפסת דמה, החמרנו והצגנו כדי שזה לא יפגע

אליעזר ראובברגר:

מה עם הטענה של מרפסת סוכה?

אפרת דיסנדוב:

המרפסת בחזית האחורית?

דובר:

המרפסת בחזית האחורית נכנסה למרפסת

אפרת דיסנדוב:

המרפסת בחזית הקדמית לפי תוכנית צל...אפשר לראות

דובר:

בנו בהדרגה אבל באחורית לא מכסה המרפסת סוכה?

אפרת דיסנדוב:

לא לא, אין שם מרפסת, אין שום דבר.

אליעזר ראובברגר:

הדייר הזה, ממתי התוכנית צל הזאת?

אפרת דיסנדוב:

מאיזה שנה?

דובר:

משהו 2013.

אפרת דיסנדוב:

כתוב על ההרמוניקה את מספר התיק אבל זה לא אומר שזה המספר

אליעזר ראוכברגר:

מני אתה הבנת איפה הטענה של מר זכי ש...לסוכה?

מני רחיימוב:

מי שמדבר על הגינה זה הדירה, זה שתי קומות מתחת בעצם. אולי נראה את זה כאן. יש את המרפסת הזאת שהיא בעצם לא על פי תוכנית הצל, אוקיי? יש לו פה גינה. זה דירה אחת שיש לה שתי יציאות, נכון? כי אתם לא הצגתם לנו את הדירה בקומת הקרקע, הצגתם רק מתחת. יש גם כאן גינה וגם כאן גינה, בהנחה שכל זה גינה היקפית. זה גינה היקפית. ואם הוא עושה סוכה אז יש לו הרבה אפשרויות לעשות סוכה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא טוען שיש שם איזה גדר שהוא לא יכול להגיע

מני רחיימוב:

אני לא יכול לראות את זה ככה.

בועז בן אהרון:

יש...שתי הדירות. וגם הדירות...

מני רחיימוב:

זה לגבי זה ויש את הקומה

אליעזר ראוכברגר:

אתה המבקש, סליחה אדוני?

בועז בן אהרון:

אני המבקש אדוני, כן.

אליעזר ראוכברגר:

אתה הדייר. כמה זמן אתה גר שם?

בועז בן אהרון:

11 שנים.

אליעזר ראוכברגר:

אדון

בועז בן אהרון:

זכי דבריקי

אליעזר ראוכברגר:

דבריקי זכי, איפה הוא עושה את הסוכה שלו?

בועז בן אהרון:

הוא עושה את הסוכה בצד

אליעזר ראוכברגר:

אתה יכול להראות לנו פה על המסך?

בועז בן אהרון:

זה הצד האחורי של הבניין, הוא עושה פה. בחלק הזה.

אליעזר ראוכברגר:

איפה, תראה לי, תסמן לי מני. מני תסמן לי איפה.

מני רחימוב:

עושה פה?

בועז בן אהרון:

עושה פה.

מני רחימוב:

ואתה עכשיו מקרה לו חלק מזה.

אליעזר ראוכברגר:

מקרה לו

בועז בן אהרון:

חלק

יהודה פרוידגר:

חלק שלו שם, מה גודל

אליעזר ראובברגר:

יש לו סוכה קטנה מאוד. טוען שיש לו סוכה קטנה מאוד.

בועז בן אהרון:

אם יש לו קטנה אז זה בכלל לא מפריע לי.

אליעזר ראובברגר:

גם את הקטנה אתה מקרה לו.

בועז בן אהרון:

לא נכון, אפשר לראות. השטח של הגינה שלו מאוד גדול. גם מאחורה.

מני רחימוב:

לייזר, זה הגינה, תראה. רואה, זה כל הגינה.

אליעזר ראובברגר:

הוא טוען שיש שם גדר שהוא לא יכול

מני רחימוב:

אני ניזון מתוכנית המדידה כרגע. תוכנית המדידה מראה לי שזה הגינה שלו, אוקיי? ואתה רואה את הירוק, הירוק זה בעצם המרפסת המוצעת.

יהודה פרוידגר:

שטח שמקורה

מני רחימוב:

שייקרה מתוך כל זה. זה לגבי הצד הזה, לגבי הצד הזה גם כנ"ל, זה יושב על החלק הזה שגם יש פה עוד חלק.

יהודה פרוידגר:

זה התחבר לו כל

מני רחמוב:

כן, זה נראה

אליעזר ראוכברגר:

כל הדבר הזה היקפי זה הגינה שלו?

מני רחמוב:

זה נראה היקפי.

אליעזר ראוכברגר:

יכול לבנות שם אולם, לא סוכה.

בועז בן אהרון:

זה היקפי, לא רק שהיקפי, גם יש לו יציאה מהבית לכל שני הצדדים. גם לחזית המזרחית וגם לחזית המערבית.

אליעזר ראוכברגר:

לפי הניסוח של ההתנגדות שלו זה נראה, נראה שיש לו משהו כמו איזה שני מטר על שני מטר, משהו כזה, וגם את זה

יהודה פרוידגר:

גם את זה לוקחים. איזה שטח

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא טוען שיש שם הרבה שטח שהוא לא יכול להגיע אליו. הוא אומר, עוד נקודה חשובה. על פי המוצג, נראה כי יש חצר גדולה המאפשרת בנייה, אבל המדידה אינה נכונה ולא מסומנת כנדרש.

יהודה פרוידגר:

אתה יכול בתצ"א לראות את זה?

מני רחמוב:

לא. צילמתי, לא הכי רואים.

יהודה פרוידגר:

זה התמונה שאתה צילמת?

מני רחימוב:

כן, זה אני העליתי.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אומר שמעבר לאזור המקורה, יש לנו שטח קטן מאוד לבניית הסוכה, ויש גדר בנויה, מאחוריה גינון ועצים, הם לא יכולים להגיע בגלל הגדר. אתה לא יכול לבקש ממנו שיקפוץ מעל הגדר לסוכה, זה לא הגיוני.

בועז בן אהרון:

זה הכל החלק שלו, פה זה החלק שלו. פה לא רואים, זה החלק שלו

מני רחימוב:

הנה, זה זה זה.

בועז בן אהרון:

כן, זה זה.

אליעזר ראוכברגר:

איפה יש גדר שהוא טוען?

בועז בן אהרון:

אין גדר, זה שטח שלו

מני רחימוב:

יש לך איזה תמונה מלמעלה שעשית?

אליעזר ראוכברגר:

יש לך מרחפן משהו תמונה?

בועז בן אהרון:

לא, פה יש לו, מה זאת אומרת? ...חופשי לגינה, מקדימה לאחורה זה היקפי כזה.

אליעזר ראוכברגר:

אין שם בפנים שום גדרות שום כלום?

בועז בן אהרון:

לא, זה שלו, אם הוא רוצה גדר הוא יכול גדר, זה שטח שלו.

יהודה פרוידגר:

עובדה שהמודד לא סימן גדרות.

בועז בן אהרון:

בכל מקרה יש לי יציאה מהבית גם מקדימה וגם מאחורה.

יהודה פרוידגר:

גם הוא היה יכול לבוא ולטעון, גם זה, למה הוא לא בא וטען?

מני רחמוב:

לייזר יש גם את המתנגדים, יש עוד מתנגדים שהם בקומה שמעליו.

אליעזר ראוכברגר:

עוד מתנגדת אחת

מני רחמוב:

ויש גם מעליו גם הם מתנגדים.

אליעזר ראוכברגר:

רק בניסטי כוכבה. רק כוכבה נמצאת בהתנגדויות.

בועז בן אהרון:

כוכבה בניסטי, היא מתחתי.

אליעזר ראוכברגר:

אחד מתחת, ואחד שתיים מתחת.

בועז בן אהרון:

נכון.

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה השתיים שיש פה.

מני רחמוב:

תראה. ההתנגדות שלהם שזה הולך לחסום להם זה נכון אבל יש פה תוכנית צל לגבי המרפסת הזאת. פה התוכנית צל. זה הולך באמת לחסום להם אור ושמש. ומצד שני גם שמציעים פה זה יחסום להם שני חלונות.

אליעזר ראוכברגר:

איפה?

מני רחמוב:

כאן.

בועז בן אהרון:

אבל זה לא מפריע למרפסת שלהם,

מני רחמוב:

פה זה מרפסת אני לא מדבר על המרפסת. לא דיברתי

אליעזר ראוכברגר:

הסימון שלך הוא על המיקום

מני רחמוב:

הכחול זה איפה שמוצג.

אליעזר ראוכברגר:

זה המיקום.

מני רחמוב:

לא, זה סתם

אליעזר ראוכברגר:

טוב. אנחנו אנשים פשוטים. טוב תודה רבה, ניכנס לדיון פנימי. תודה רבה. יום טוב.

מני רחמוב:

איך קוראים לך רק?

בועז בן אהרון:

בועז, אני בועז בן אהרון. תודה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

בועז בן אהרון זה המבקש.

בועז בן אהרון:

כן כן

מני רחימוב:

היא שאלה פשוט את השם שלו.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מה

מני רחימוב:

אני חושב קודם כל נחלק. מה שתואם את תוכנית הצל

אליעזר ראוכברגר:

מדבר על זכי הזה, לפי הרושם שהתרשמנו, יש לו שפע מקום לעשות סוכה.

מני רחימוב:

אם יש מישהו שבאמת נפגע, זה כבר דייר הביניים. אם כבר. אז לגבי, מחלק את זה רגע. לגבי המרפסת שעל פי תוכנית הצל לכיוון הרחבו, תואמת תוכנית צל, כולם ידעו עליה. הם מבקשים על פיה, אני לא רואה מניעה בלאשר אותה. אנחנו נלך לצד האחורי, לצד איפה שאנחנו רואים פה. אנחנו דרשנו לצמצם אותה

יהודה פרוידגר:

היא הסכימה

מני רחימוב:

גם בשביל לעמוד במדיניות, אנחנו נעשה את זה. ואני חושב שזה גם איפשר

אליעזר ראוכברגר:

מאוזן

מני רחמוב:

זה גם לעומק וגם לצדדים.

אליעזר ראוכברגר:

אני מסכים איתך.

מני רחמוב:

סוג של לקבל חלק, איכשהו.

יהודה פרוידגר:

אני חושב שגם צריך להוסיף. בן אדם שחושב שיש לו סיבה להתנגדות, כולל טענה שיש טעות במדידה שהוגשה, שיבוא לוועדה ויראה

אליעזר ראוכברגר:

תציין שהמתנגדים לא הגיעו וההתנגדויות הוקראו. נעשתה בדיקה האם קיבלו זימונים ולא רק שקיבלו זימונים, גם דיברו איתם בטלפון.

אילנית מיכאלי:

כן, בסדר, זה רשמתי. אבל עכשיו רגע. אנחנו החלטנו לקבל חלק

מני רחמוב:

לא, המלצת הצוות המקצועי זה כבר מקבל חלק

יהודה פרוידגר:

קצת מההתנגדויות, משהו קטן מההתנגדויות.

נלי צדוק:

לאשר חלק נכון?

מני רחמוב:

לא, הכל לאשר בכפוף.

אילנית מיכאלי:

לא, לאשר אבל להגיד שההמלצה

מני רחמוב:

חלק מההתנגדויות

נלי צדוק:

לדחות

אילנית מיכאלי:

עכשיו לגבי הנושא של הקירווי סוכה

מני רחמוב:

ראינו שיש לו בעצם גינה גדולה. גינה היקפית גדולה.

אליעזר ראוכברגר:

יואל מקובל עליך?

יואל שבת:

מה שהיושב ראש אמר מקובל.

אליעזר ראוכברגר:

הממונה.

נלי צדוק:

איך קראו למבנה...מני?

סיום הדיון