



ועדת משנה לתכנון ובניה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2012/0759.03

ארזי ראובן 1, פסגת זאב

מספר הוועדה : 55

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י"ח בסיון תשפ"ו (03.06.2026)

מזכירות הוועדה בדיון : נלי צדוק, דליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה : 09: 30

שעות סיום הוועדה : 14: 06

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 ת M ג ו R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

אליעזר ראוכברגר:

חברים, אנחנו עוברים להתנגדויות, תיק ראשון בסדר יום התנגדויות, אני לא אשתף בו, רק לרשום, ישראל ינהל את התיק. אנחנו עם תיק מספר 759.3, 2012,

מני רחימוף:

כן, הנה, דקה אני מתחיל.

אליעזר ראוכברגר:

בידיים שלך, מני. כן.

מני רחימוף:

כן כן. (ל.ב) עוד שעה.

אליעזר ראוכברגר:

ישראל.

יהודה פרוידינגר:

אתה ההתנגדויות גם, הראשון?

מני רחימוף:

כן (ל.ב) זה אחד.

⋮

(ל.ב)

דובר 1:

מני

אליעזר ראוכברגר:

הרעיון של מני היה רעיון יפה. יצירתי.

מני רחימוף:

אוקיי, נפתח את ההרמוניקה ואנחנו נתחיל. (ל.ב)

דובר 2:

הוא אמר שיש לו ניגוד עניינים?

דובר 3 :

הוא לא אמר ניגוד עניינים, הוא אמר שהוא צריך לצאת.

דובר 2 :

ש...?

דובר 3 :

שהוא צריך לצאת, לא אמר ניגוד עניינים.

ישראל קלרמן :

זה פה. שמני יתחיל לדבר.

מני רחימוף :

לא, אני מחכה רק שייפתח לי, דקה.

דובר 1 :

בסדר, שב לפני שמישהו (ל.ב) את המקום שלך, ישראל.

ישראל קלרמן :

שנייה, שמעון פה, (ל.ב) באמת אתה חושב שאתה גיבור.

דובר 2 :

בימים שאני לא מייצג

ישראל קלרמן :

אין דבר כזה. יש צבעוניים שאתה לא מייצג.

דובר 2 :

לא, אבל אני מייצג את הצירים פה. אתה מבין?

⋮

דובר 3. מנסה להראות צעיר, מה להראות שהוא מייצג את הצעירים.

ישראל קלרמן :

זו תשובה?

דובר 3:

מייצג את הטישרטים פה.

דובר 2:

לך יש את המדים האלה, לי...

מני רחמון:

טוב, ככה. אנחנו מדברים על תיק מספר 2017 759.3 ברחוב ארזי ראובן 1 בפסגת זאב. בעצם הוצע לנו בינוי על גבי הגג מכוח 30 מטר על גבי הגג, תוספת חדר מחוזק מעבר לזכויות, בתוספת מרפסת גג פתוחה.

ישראל קלרמן:

של תב"ע עיקרית...

מני רחמון:

יש תב"ע פסגת זאב שמאפשרת 30 מטר על הגג. הרחבה. בנוסף לזה, הכרת את זה.

ישראל קלרמן:

הוא נשאר בהתנגדויות.

מני רחמון:

יפה. בנוסף, הם רוצים גם חדר מחוזק ומרפסת גג, אני מדבר על חדר מחוזק, חשוב לציין שקיבלנו תימוכים קנייניים. קיבלנו פה, מתוך תשע חלקות, הומצאו לנו החתימות הנדרשות. יש לנו פה 4 מתנגדים, שהם בעצם שני מתנגדים. אוקיי, הם...

ישראל קלרמן:

מה, זוגות?

מני רחמון:

מה?

ישראל קלרמן:

הם זוגות?

מני רחמון:

יש פה אחד זוג ועוד, כן, אחד שהוא פעמיים עם אשתו, אז הם 3, ועוד אחת שמתנגדת. הם מדברים על בנייה בגג משותף שאין תימוכים קנייניים, אז קודם כל, כן יש לנו תימוכין. יש אחד שהוא טוען, העו"ד שלהם טוען שהם חתמו בפתיחת התיק, וכרגע הם מסירים את החתימה שלהם. כשאני ראיתי בפתיחת התיק הם לא חתמו, וגם בלעדיהם עדיין יש את התימוכים הקנייניים, דורית ואהוד, אוקיי, אז זה על החזרה. הבנייה יכולה לפגוע בבעלי זכויות לבנייה עתידית בגג. כרגע הם היחידים שיכולים לממש אותם. זהו, זה בגדול.

ישראל קלרמן:

טוב, (ל.ב.)

מני רחימוף:

זה טענה ל... טענות תמ"א 38, וזה (ל.ב.)

יהודה פרוידינגר:

החדר המחוזק, איפה הם עושים אותו? על הגג?

מני רחימוף:

כן.

יהודה פרוידינגר:

שזה התוספת 30 מטר? לא, הם גם 30 מטר וגם...

מני רחימוף:

לא, הם 30 מטר ועוד...

יהודה פרוידינגר:

ועוד?

מני רחימוף:

לא.

יהודה פרוידינגר:

אבל בקונטור של הבניין.

מני רחימוף:

כן כן. (ל.ב.) מחוזק והצעות.

ישראל קלרמן:

כן כן. (ל.ב) על חוזה.

⋮

(ל.ב)

אלון זכאי:

שלום לכולם.

ישראל קלרמן:

שלום וברכה.

מני רחימוף:

שלום וברכה.

ישראל קלרמן:

איפה השתזפת.

אלון זכאי:

כן, שלום.

דוברת 1:

המתנגדים לא הגיעו.

ישראל קלרמן:

מני, עוברים להתנגדות?

מני רחימוף:

כן. אני אקריא.

ישראל קלרמן:

תגיד ... רגע שנייה. בתיק (ל.ב)

מני רחימוף:

רגע, ואנחנו רוצים לוודא שקיבלו.

ישראל קלרמן:

שנייה. שנייה. הדיון (ל.ב) ל-11 ואנחנו עכשיו השעה 11:35, המתנגדים לא הגיעו.

יהודה פרוידינגר:

רגע היא בודקת שהם קיבלו.

ישראל קלרמן:

(ל.ב)

יהודה פרוידינגר:

היא בודקת שקיבלו זימון.

ישראל קלרמן:

אז רק צריך... מני, תקריא את ההתנגדות, ויוכלו להשיב על זה המבקשים, ונתקדם.

מני רחימוף:

אוקיי, קודם קיבלנו כאן...

ישראל קלרמן:

תבדקי בהמשך.

מני רחימוף:

אני אקריא את זה (ל.ב) יש לנו הודעה מעו"ד רינה גבע, היא שלחה לנו מסמך, היא כותבת ככה, בשם מרשי מר כהן דורית ואהוד הנני להודיע כדלקמן, ביום 9.9.25 בשעת בוקר הגעתי לדירת מרשי הממוקם בבניין משותף, (ל.ב) ביקשת לקבל חתימתם על גבי מסמך ההתקשרות להגשת בקשה להיתר בנייה על גג הבניין. פניה זו (ל.ב) עומד לבנות על הגג הבניין תוספת (ל.ב) תוספת יחידת דיור (ל.ב) תהליך פינוי בינוי קשור לבניין לצורך ועדת (ל.ב) על מנת שיתאפשר לך לנהל עם היזם משא ומתן אשר יזכה אותך ברווח נוסף וגדול ביחס לאלו הקיימים. במהלך השיחה בינך לבין מרשי ציינת בניגוד להודעתך... רגע, זה מכתב שהם שלחו לכם, שהיא שלחה לך?

אלון זכאי:

מה שקרה זה שהלכתי לחתים את כל הדיירים, והם הסכימו לחתום לי. כעבור שבוע הם התחרטו ושלחו....

מני רחימוף:

הם לא חתמו?

אלון זכאי:

הם חתמו בהתחלה, ואז הורדתי את (ל.ב.)

מני רחמנוף:

אז לא, כי אנחנו לא ראינו חתימה.

אלון זכאי:

כן.

מני רחמנוף:

וזה מכתב של העו"ד שאתה קיבלת בעצם.

אלון זכאי:

כן.

מני רחמנוף:

אז...

דובר 1:

חתמה, אישרה ואז הורידה...

מני רחמנוף:

אז המכתב הזה, אני לא אקריא אותו, של העו"ד, כי זה, הוא קיבל אותו. אז זה לא (ל.ב.) כן, זה המתנגדים העלו, שכאילו.

ישראל קלרמן:

הבנתי, מה היה לה לענות?

מני רחמנוף:

אה? הם העלו להראות לנו כאילו שהם חזרו בכלל מעמדתם, אבל בפתיחת התיק בעצם הם לא היו רשומים, אז המתנגדים לא נמצאים. אז אני... יש לנו את כהן אהוד.

ישראל קלרמן:

אלי.

דובר 1:

רגע, אז פה בהתנגדויות...?

מני רחימוף:

יש לנו כהן אהוד ויעל אברהמוב.

יהודה פרוידינגר:

גם פה עושים את זה, צייק צ'ק.

דוברת 1:

נשלח להם.

מני רחימוף:

אוקיי.

דובר 2:

לא שכיח שאנשים לא מגיעים, והם לא מגיעים.

מני רחימוף:

יש לנו את...

דובר 2:

(ל.ב) שנשלח.

מני רחימוף:

המתנגדת יעל אברהמוב, היא טוענת ככה. אנו החתומים מטה בעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב ארזי מספר 1 מבקשים להגיש בזו התנגדות לבקשה להיתר פנייה שהוגשה על ידי מר זכאים אלון. ההתנגדות מוגשת מהנימוקים הבאים: הגג, נשוא הבקשה, מהווה רכוש משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי ולניצול זכויות הבניין על גבי הרכוש המשותף.

ישראל קלרמן:

אז הם מדברים רק על זה.

מני רחימוף:

לגבי זה קיבלנו תימוכין קנייניים בפתיחת התיק, אחרת זה היה תנאי סף.

ישראל קלרמן:

זו התשובה. הלאה.

מני רחיימוף:

הבקשה מבקשת להקנות למבקש היתר שימוש בלעדי ברכוש המשותף, דבר הפוגע בזכויות הקנייניות של יתר בעלי הדירות...

ישראל קלרמן:

כן, כל הסעיפים בנושא הזה, מני.

מני רחיימוף:

ולא... אבל, בוא שלא... ללא הסכמתם ולא בבסיס חוקי.

יהודה פרוידינגר:

בהתאם לפסיקה ולדין.

מני רחיימוף:

כן, בהתאם לפסיקה ולדין החל לא ניתן לאשר את היתר הבנייה כולל שימוש ברכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הזכויות, והוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר היתר אשר יש בו כדי להכריע במחלוקת קניינית. אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בלתי הפיך, לפגוע באפשרות עתידית של יתר הדיירים לעשות שימוש ברכוש הגג המשותף, ולגרום לפגיעה מהותית בזכויותיהם. קודם כל, חשוב לציין שהגג החדש שיווצר הוא...

ישראל קלרמן:

משותף, נכון? זה מה שתמיד אומרים.

מני רחיימוף:

כן.

ישראל קלרמן:

כן, הלאה.

מני רחיימוף:

לאור האמור, זה לגבי...

ישראל קלרמן:

ההתנגדות הבאה.

מני רחמנוף:

זהו.

ישראל קלרמן:

רק זה?

מני רחמנוף:

זה לגביה, ורק לגבי אהוד.

דובר 1:

יש עוד התנגדות.

מני רחמנוף:

כהן אהוד, והוא, מה הוא כותב.

יהודה פרוידניגר:

הבקשה שיפרטו במעמד הדיונים, והוא לא בא לדיון.

מני רחמנוף:

כן, הוא לא פירט.

ישראל קלרמן:

(ל.ב) אחד בודד. לא, היה שם איזה משהו של...

יהודה פרוידניגר:

כן כן, אהוד הוריד את זה. הוא כתב לי... רגע, רגע, דירה... הנה פה. הבקשה שלנו היא מכמה סיבות שאותן נסכים לפרט במעמד הדיונים.

מני רחמנוף:

אז...

יהודה פרוידניגר:

אנחנו מבקשים להיות מוזמנים.

ישראל קלרמן:

בסדר, אבל הוא לא בא.

מני רחימוף:

העו"ד שלו גם לא...

ישראל קלרמן:

הוזמנו ולא באו. אז זה במאה אחוז, אז... אין לכם ברירה, ואת רוצה להגיד גם... אני אשאל משהו
אחר. אמרו שיש להם כמה סיבות, את יודעת מה הסיבות שלהם? שמעתם מהם?

ברכה כהן:

לא, רק קיבלנו את המכתב מהעו"ד, הוא קיבל את המכתב מהעו"ד...

ישראל קלרמן:

שמה, מדברים פה רק על הקנייני, לא מדברים על...

ברכה כהן:

לא, היא חתמה ואז היא התחרטה...

ישראל קלרמן:

לא, בסדר, אבל לא מדברים על... זה לא מזיק משהו, היזק ראייה ולא שמש...

ברכה כהן:

לא. לא, זה תואם.

יהודה פרוידינגר:

הכול טענות...

ישראל קלרמן:

(ל.ב) תודה רבה.

יהודה פרוידינגר:

הכול טענות קנייניות?

ישראל קלרמן:

לא עבר.

יהודה פרוידינגר:

הכול קנייניות הם...?

ברכה כהן:

כן. בסדר גמור, סיימנו.

ישראל קלרמן:

תודה, זהו.

יהודה פרוידינגר:

תודה רבה.

ישראל קלרמן:

תודה רבה לכם.

יהודה פרוידינגר:

בשורות טובות.

דובר 1:

תודה, יום טוב.

ישראל קלרמן:

תודה רבה. מה? בוא נלך לשתות מים קודם. (ל.ב)

⋮

(ל.ב)

ישראל קלרמן:

מני, אז כמו שאמרנו, המתנגדים הוזמנו, לא באו. קראנו את ההתנגדות. היו פה עוד כמה סיבות שאנחנו לא יודעים מה הם. כל הטענה זה רק טענה שאין להם מספיק תימוכים קנייניים, בגלל שרוצים להשתמש בעתיד בגג, אז כמו שהזכרת.

מני רחימוף:

אם יש.

ישראל קלרמן:

הגג הבא, לא. הטענה שאין להם קנייניים, אין (ל.ב.) קניינית שהם לוקחים לנו, וזו התשובה שיש (ל.ב.) ולכם אין בעיה, גג (ל.ב.) זה מה שהם רוצים לשמר, הגג החדש (ל.ב.) על פי תב"ע שנותנת להם

מני רחימוף:

עצמם.

ישראל קלרמן:

30 מטר וחזק מחוזק, אנחנו...

מני רחימוף:

לגבי השאר, יש לנו (ל.ב.)

ישראל קלרמן:

אנחנו מאשרים את הבקשה.

יהודה פרוידינגר:

סיימנו את (ל.ב.)

מני רחימוף:

יש לנו כמה דקות.

ישראל קלרמן:

(ל.ב.) הוא אומר.

יהודה פרוידינגר:

מה, אפשר להמשיך בשותק, לא?

אליעזר ראובברגר:

דליה, רשמתי שאני לא השתתפתי, נכון?

דליה אלפסי:

כן, כן.

אליעזר ראוכברגר:

התיק הבא עכשיו, עוד 5 דקות, 6 דקות.

⋮

(ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

תביאי את אורית או...

דובר 1:

אורית.

ישראל קלרמן:

(ל.ב.)

דובר 1:

אה, אורית מעיין. (ל.ב.) יותר, הפוך, ערוץ.

אליעזר ראוכברגר:

צוות ה'.

⋮

(ל.ב.)

דובר 2:

צחי.

יהודה פרוידינגר:

בריס, צחי, צחי בריס. הרב בריס. (ל.ב.) אצל החרדים.

ישראל קלרמן:

לא שאני רוצה את זה. אז למה פה (ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

התחלת כבר? אני מנהל (ל.ב.)

ז.
(ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:
אז תאכל איזה עוגיה.

מני רחימוף:
לא לנו הצעירים, אתם המבוגרים.

דובר 1:
הזיה, הזיה, וואי וואי וואי.

ז.
(ל.ב.)

עמנואל זלטס:
מה, לא מוציא שיחות? גם אצלי.

מני רחימוף:
גם אצלך?

עמנואל זלטס:
לא מוציא שיחות כבר שתיים.

אליעזר ראוכברגר:
לא, יש... לא (ל.ב.)

מני רחימוף:
הצלחת?

עמנואל זלטס:
אצלי לא מוציא שתיים. אמרתי לך מקודם, לא מוציא שיחות. (ל.ב.) לא מתפקד.

מני רחימוף:
אה, השיחה לא (ל.ב.)

עמנואל זלטס:

זה מה שחשבתי...

אליעזר ראוכברגר:

רגע כן, רגע לא.

⋮

(ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

רגע כן, רגע לא.

מני רחימוף:

נראה לי מחזיר לנו פה איזה משהו.

עמנואל זלטס:

אני חשבי שזה אישי. אני רגוע.

⋮

(ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

שאפשר (ל.ב.)

ישראל קלרמן:

עמנואל, לא פינקו אותך.

עמנואל זלטס:

הרגשה טובה.

דוברת 1:

השיחה נכשלה, כן. (ל.ב.) התקשרת אליה היום?

מני רחימוף:

(ל.ב.) היא שמעה, לא שמעה.

עמנואל זלטס:

(ל.ב) אין סיכוי.

סיום הדיון