



ועדת משנה לתכנון ובניה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2016/1077.05

תדהר 8, ארזי הבירה

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 תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג ו R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

תיק 4 בסדר יום התנגדויות, קדימה.

אורית רז:

אוקיי. יש לנו כאן בקשה ל...

ישראל קלרמן:

מה שעכשיו דנו, 94?

אורית רז:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

אורית רז:

בקשה למחסנים בשטח משותף והגבהת חצר, נראה לי. כן. הבקשה צומצמה, ואז הוצאנו פרסום חדש בשביל להראות להם את השינויים.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

אורית רז:

בפרסום הזה קיבלנו 3 התנגדויות

יואל שבת:

שהם היו גם לקודם?

אורית רז:

לא, בקודם לא היה. אחרי שהוצאנו את הפרסום קיבלנו את זה. מבחינת הסכמות, יש לנו שני שליש מהכניסה. המתנגדים טוענים על שימוש בשטח משותף, הם טוענים שהמקום פה משמש בפועל ליחידות דיור, והם טענו בהרחבה, זהו, אנחנו רוצים לשמוע אותם, לראות מה...

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי, תכניסי אותם.

יהודה פרוידינגר:

לא הבנתי, המחסנים יחידות דיור, הם אומרים?

אורית רז:

הם טוענים שהמחסנים קיימים בפועל והם גם משתמשים (ל.ב.)

יהודה פרוידינגר:

(ל.ב.) יחידות דיור, ועכשיו רוצים להכשיר את הדירה, לעשות מזה מחסנים, ושבעצם ישתמשו בהם יחידות דיור.

אורית רז:

כן, יש מתנגד בשם סרי, שהוא, אבא שלו... הוא...

אליעזר ראוכברגר:

שיבואו.

אורית רז:

לא, אז אני רק אגיד, לפני ש... הוא שלח לי במייל שהוא לא יכול להגיע, הוא נתקע בתאונה בכביש 6. הוא אמר לי, אני אקריא מה הוא אמר לפני זה. הוא אמר שוב, מה שאמרתי, שיש שם שימושים בפועל ללא היתר,

יהודה פרוידינגר:

אז למה שלא תקריאי את ההתנהלות (ל.ב.)

אורית רז:

אני אקריא, אני רק אגיד שהוא לא נמצא, הוא אמר לי תבטלי את הדיון, אמרתי אנחנו לא מבטלים את הדיון, אתה רוצה לחדד דברים, תכתוב לי במייל.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

יהודה פרוידינגר:

אה, המתנגד מבקש (ל.ב.)

⋮

(ל.ב.)

יהודה פרוידינגר:

כמה מתנגדים?

⋮

(ל.ב.)

אריאל גולן:

אין לנו מנהל עבודה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, שוורץ. נמצא פה, שנייה, אריאל, בבקשה. שוורץ.

אורית רז:

שלוש מתנגדים.

דוברת 1:

שוורץ לא הגיעה.

אליעזר ראוכברגר:

לא הגיעה, בבקשה תקריאי את ההתנגדות שלו.

אורית רז:

אני מקריאה. (ל.ב.) רחל שוורץ. היא אומרת, למתנגד יש חלק יחסי בשטח נשוא הבקשה, המבקש מעולם לא ניהל דו שיח עם המתנגד על מנת לחלק את השטח כנדרש, ולכן אני מתנגדת בכל תוקף לבקשה הזו.

אליעזר ראוכברגר:

זה קנייני בעצם. טוב. יומטוביאן יהודה. בבקשה, אדוני, מה ההתנגדות שלך?

יהודה יומטוביאן:

אין שיויון יחסי בין הדירות, ולא ראיתי את התוכניות, אז אני לא יודע בדיוק.

יהודה פרוידינגר:

אה, במחסנים (ל.ב.) יחסי.

יהודה יומטוביאן:

סליחה?

אליעזר ראוכברגר:

במה אין שוויון?

יהודה פרוידינגר:

במה אין שוויון? מה הפירוש?

יהודה יומטוביאן:

אין לנו מחסן, למה?

דובר 1:

יש לכם מחסן.

מלכה ספולסקי:

יש תוכנית צל.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, את תעני בתורך, שנייה.

יהודה יומטוביאן:

למה אין לי שמה מחסן?

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי. מה עוד? זהו?

יהודה יומטוביאן:

וכן, יכול להיות שזה חוסס את המעבר, אני לא יודע בדיוק איפה זה נמצא.

יהודה פרוידינגר:

הנה, תראה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי. עוד שנייה נקבל תשובה. תקריאי עכשיו את ההתנגדות...

יהודה פרוידנגר:

הנה, רגע, הוא יכול להסתכל.

אליעזר ראוכברגר:

שנייה, שנייה, היא תענה, היא תענה לו את הדברים. תתחילי את ההתנגדות של סרי.

אורית רז:

אוקיי, אז אני אקריא.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר שהוא לא יכול לבוא, אבל ביקש להתנגד.

אורית רז:

אני אקריא גם את ההתנגדות וגם את התוספת... את ה....

אליעזר ראוכברגר:

את התוספת שהוא שלח לך, כן.

אורית רז:

הוא אמר, ההרמוניקה (ל.ב.)

מלכה ספולסקי:

הוורוד זה המחסנים.

אורית רז:

שנייה, ההרמוניקה שהוצגה באתר חתוכה, אם אפשר להעלות הרמוניקה שלמה. לא ברור באיזה זכויות בנייה עושים שימוש, כל הזכויות של המבקשים הרשקו במבנה שלי (ל.ב.) ולא ניתן לאשר (ל.ב.) כמותיות. ככל שיש זכויות נוספות, הן שייכות לי, או לפחות החלק היחסי. 3, התב"ע שבתוקף קובעת כי המימוש לפיה יהיה בהינף אחד, וזה כבר בוצע. 4, בכלל (ל.ב.) קיימות תשתיות, ולא ברור מה מתכוונים לעשות בהם. 5, החלל המבוקש למחסן הינו רכוש משותף, ואם קיימות זכויות בנייה, אזי יש לאפשר לכלל הדיירים לבנות... אני לא יודעת. ההמשך של בנייה כוללת חריגות בנייה, ואין לאפשר בינוי נוסף כלשהו עד הסרת החריגות. כך ההרחבה הפכה לדירה נפרדת, ומחסן נהפך ליחידה. עכשיו יש לאפשר לי לעדכן את ההתנגדות לאחר העלאת המצאת (ל.ב.) העדכנית. מבקש לזמן אותי, זה מה שאושר בהתנגדות, והיום הוא הוסיף לנו עוד התנגדות, עוד הבהרה, התנגדות. הוא אמר, צריכים להבין שהבניין סובל משיבושים שאינם תואמים היתר.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

אורית רז:

הרחבה של דירה אחת הפכה לשתי יחידות נפרדות, ובניית מחסן הפכה למצער למשהו דומה. גם הבנייה המבוקשת של מחסנים מהווה השתלטות על שטחים משותפים, ולהערכתי לא אמורה לצאת אל הפועל, מאחר וכרגע יש תהליך מתקדם בחברת הבית הירושלמי התחדשות עירונית, ואין שום היגיון לבנות בעיתוי זה. אסור לאפשר להפוך את חיי הדיירים לקשים בעקבות בנייה, מזכיר שהתב"ע שמכוחה מעוניינים לבנות קבעה שהבנייה תהיה בהינף אחד, ולא סביר לאפשר מדי כמה שנים היתר נוסף.

מלכה ספולסקי:

הוא מדבר, הוא חוזר על עצמו...

אורית רז:

שנייה. הוא אומר, ראיתי שהוגשה הרמוניקה ב-2026, ואין לנו אפשרות לעיין בה. והוא אומר, המתנגד הוא אבי ישראל סרי שגר במבנה בו מבקשים מחסנים. גברת סרי השנייה היא דיירת, בוא נראה אם הוא אמר עוד משהו. שימו לב שכבר היום התקיימה פגישת נציגות לחברת הבית הירושלמי ומתחילים החתמות דיירים, כאשר התהליך כבר מתנהל מספר חודשים לא קטן. רצוי שהפיקוח יבקר במבנה, ואני לא מכיר איפה עושים מחסן כזה גדול. שוב, הוא אומר, המחסן נהפך ליחידת דיור. זהו. זה פחות או יותר מה שהוא אמר.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

יהודה יומטוביאן:

אני יכול בבקשה?

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, ודאי.

יהודה יומטוביאן:

מכיוון שחצי מהבתים עוד פיצלו אותם, יש עומס גדול שמה על כל הבניין. הוא לא אמור להכיל כ"כ הרבה יחידות. פיצלו שמה הרבה יחידות. מחסן אחר הפך לדירה, כל מחסן שייבנה שמה יהפוך לדירה. אני לא רוצה לחיות בעזה. וזה מאוד קרוב.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז. תודה.

יהודה יומטוביאן:

אז בבקשה

מלכה ספולסקי:

אני רוצה לעות.

יהודה יומטוביאן:

אני מבקש את זה ל...

יואל שבת:

לא, אבל השאלה היא כזאת, למבקשים עצמם יש עברות בנייה? אלה שמבקשים.

מלכה ספולסקי:

לא. מה שיש להם, אנחנו (ל.ב.)

אורית רז:

יש לנו פה 5 מבקשים לדעתי, להערכתי, חמישה או יותר.

מלכה ספולסקי:

מה שאנחנו ביקשנו זה אנשים שדאגנו מראש (ל.ב.)

יהודה יומטוביאן:

(ל.ב.) יש.

מלכה ספולסקי:

עכשיו, מה שאני רוצה להגיד זה קודם כל (ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

שמך, שמך לפרוטוקול בבקשה.

מלכה ספולסקי:

מלכה ספולסקי

אליעזר ראובברגר:

בבקשה.

מלכה ספולסקי:

אנחנו לא ביקשנו תוספות בנייה בכלל, אלא רק מחסנים לפי החוק ששמו עד 8 אחוז משטח הדירה. אני רוצה רק לציין שגם ליומטוביאן וגם לסרי שהגיש את ההתנגדות הנחמד, שהוא כל כך דואג לאחוזים שייקחו לו, שניהם סגרו שטחי מחסנים לעצמם ללא היתר. על כל פנים אני לא מצאתי במערכת שום היתר שנותן פה הכשרה של מחסנים, והשכנים שתקו, וכיבדו אותם, ולא הגישו נגדם תלונה, ועכשיו כשהתארגנו יתר הדיירים לבקש מחסנים, הם מגישים התנגדות, וזה לא יפה.

אליעזר ראובברגר:

אוקיי.

מלכה ספולסקי:

אם אתה ניצלת ואנחנו...

אליעזר ראובברגר:

(ל.ב.)

מלכה ספולסקי:

אנחנו סימנו פה את המחסנים, אם אתם רואים, אני אגש לשם, אני אראה לכם,

אורית רז:

יש לך מאחוריך, מלכה.

מלכה ספולסקי:

פה גם יש? הנה. אלה מחסנים, כתוב כאן, אחד של יומטוביאן, ואחד של השכן, אחד של יומטוביאן, סליחה. (ל.ב.) פה. של יומטוב, אתם רואים, משפחת יומטוב, זה אבא שלו שגר במקום, יש לו מחסן תואם לפי שטח הדירה, שהוא כבר סגור ובנוי. אנחנו סגרנו אותו כהצעה, אבל זו הצעה שהוא בחר אותה.

יואל שבת:

לא, אבל נשאל...

מלכה ספולסקי:

הוא בנה...

יואל שבת:

לא, נשאל האם יש עברות בנייה למבקשים עצמם.

אליעזר ראוכברגר:

שאלנו אותך שאלה פשוטה.

מלכה ספולסקי:

לא, מה שעלה...

אליעזר ראוכברגר:

למבקשים, האם יש עברות בנייה. כלולים או איך שלא תקראי לזה.

מלכה ספולסקי:

יש לנו איזו מרפסת שאנחנו ביקשנו אותה בבקשה להכשיר.

יואל שבת:

אוקיי, בסדר, זה חלק מהבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי, בסדר.

מלכה ספולסקי:

ואם היא תיפסל.

אליעזר ראוכברגר:

לא לא, אנחנו מדברים על משהו שלא בבקשה.

מלכה ספולסקי:

לא לא, אין עוד עברות בנייה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

אורית רז:

את מדברת על זה, (ל.ב) שביקשתם?

מלכה ספולסקי:

כן. (ל.ב) ואנחנו ביקשנו אותה

אורית רז:

והוא משפח' הרשקוביץ.

מלכה ספולסקי:

(ל.ב) חצר זה חדש. זה הרשקוביץ, זה אין את זה, ואנחנו עכשיו מבקשים. אבל יש מקום...

אליעזר ראוכברגר:

אבל המבקשים, סליחה, גברתי.

מלכה ספולסקי:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

סליחה, המבקשים, אין להם פיצולי דירות או פיצולי מחסנים, איך שתקראי לזה?

מלכה ספולסקי:

לא ידוע לי, אני לא יודעת.

יהודה יומטוביאן:

יש בוודאות, מה זאת אומרת?

מלכה ספולסקי:

אני לא יודעת.

יהודה יומטוביאן:

אני יודע...

אליעזר ראוכברגר:

לא, אני מדבר על המבקשים. אני לא מדבר אם אין שמה או יש שמה, ודאי שיש שמה. השאלה אם זה לפלוני הזה, או שזה שייך לפלוני אחר.

מלכה ספולסקי:

אני לא מכירה אצל אחרים, בדיירים שאני עברתי אני לא ראיתי שום דלת נוספת, פתחו, הכול נראה חלק, אני סירתי בבנין, לא ראיתי שום עברות בנייה חריגות.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

מלכה ספולסקי:

הייתה איזו מרפסת שדרשו...

יהודה יומטוביאן:

בדירה מספר 13 במאה אחוז יש,

מלכה ספולסקי:

מי זה 13? מי זה הבעלים?

אליעזר ראוכברגר:

מי זה הבעלים של 13.

יהודה יומטוביאן:

אני לא יודע, לא...

מלכה ספולסקי:

טדגי, אין לו, יש לו דירה אחת, הוא לא פיצל. אייזנבך לא פיצלה, 4, סרי לא פיצל. אני לא יודעת על שום אחד מהדיירים שם שפיצל...

יהודה יומטוביאן:

דירה מספר 11 מפוצל, ולדעתי גם מספר 13.

אליעזר ראוכברגר:

יכול להיות, השאלה אם הם במבקשים פה.

מלכה ספולסקי:

מי השמות? מי אמר שהם במבקשים? יכול להיות שהם לא המבקשים שלנו. לנו יש את אייזנבך

אליעזר ראוכברגר:

היא מנתה שמות עכשיו, שהיא אמרה שאין להם.

מלכה ספולסקי:

(ל.ב) חדד, אייזנבך, סרי,

יהודה יומטוביאן:

מספר דירות, מספר דירות.

מלכה ספולסקי:

אני אגיד לך את המספרים, אני לא יודעת.

אריאל גולן:

לא משנה עכשיו. בקיצור לא, כאילו....

מלכה ספולסקי:

שני הדיירים האלה שאנחנו מוציאים, הם גרים בעמודה, ואני לא יודעת על....

יהודה יומטוביאן:

בעמודה הזאת מפוצלים, שתי דירות מפוצלות

מלכה ספולסקי:

לא נכון. לא נכון.

יהודה יומטוביאן:

במאה אחוז. אם זו העמודה הזאת, במאה אחוז....

מלכה ספולסקי:

למעלה גר טדגי, דירה שלו, ולא מפוצלת, יש לו דירה בפנים, מדרגות לתוך הדירה. אני הייתי בדירה, סיירתי בה, לא מפוצלת. דירה....

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

יהודה יומטוביאן:

אז מה אני מבקר? מפוצל במאה אחוז.

מלכה ספולסקי:

אני לא ידוע לי, מה שסיירתי במקום, לא ראיתי פיצולים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

מלכה ספולסקי:

והדיירים קיבלו 8 אחוז בחלוקה שהכנו תוכנית מחסנים לכל הדיירים, ואם היה למישהו בעיה, אני שלחתי למי שרצה, יכול להסתכל בתוכנית ולהגיד לי שיש לו בעיה עם חלוקת המחסנים. אני לא חושבת שבן אדם שסגר לעצמו ככה לבד יכול לבוא להתנגד כשמבקשים בהיתר מחסנים לכולם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

מלכה ספולסקי:

אותו דבר גם, גם סרי שהתנגד סגר לעצמו מחסן לבד.

אריאל גולן:

כן, גם סגר מחסן.

מלכה ספולסקי:

הוא השתלט על הגג, היה (ל.ב) נותן שיפוי לכל הדיירים. הוא לא נתן שקל שיפוי, והוא עכשיו, סגר לעצמו מחסן, ולדיירים, מר דיין שמבקש מחסן, הוא מתחיל לזמר על סגירה לדירות.

אריאל גולן:

כן, כן, היא אומרת שכן, כן.

אליעזר ראוכברגר:

היא אמרה שכן. (ל.ב) טוב אדוני רוצה עוד משהו לומר?

אורית רז:

שנייה, רגע לגבי ההתנגדות של התחדשות עירונית.

אליעזר ראוכברגר:

אה, פינוי בינוי.

מלכה ספולסקי:

לא יודעת, כבר 10 שנים מדברים בכל (ל.ב) כבר ניסוי לבקש, לפנות ליזמים. בינתיים זה בחיתולים, זה יותר מפטפוטים, עוד לא נהיה מזה כלום. עוד לא החתימו אף אחד, עוד לא ישבו איתם על מה רוצים, עוד אין חברה סגורה, כלום. כל מקום בעיר שתגיד, (ל.ב) הראשונה יגיד פינוי בינוי. מעשית, עוד אין כלום.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי. אדוני רוצה עוד לומר משהו?

יהודה יומטוביאן:

שלדעתי, כבר יש פינוי בינוי, מתחיל לקרום עור וגידים.

אריאל גולן:

כן, הבאנו הכול.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

יהודה יומטוביאן:

יש שמה כבר...

אריאל גולן:

הכול תקני הבאנו.

יהודה יומטוביאן:

מישהו שפונה לכל הדיירים. כבר יש מישהו, יום שנמצא שמה בשטח.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. תודה רבה, אנחנו ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

מלכה ספולסקי:

תודה לכן.

אורית רז:

תודה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

תודה לכולם.

יהודה יומטוביאן:

יום טוב.

אליעזר ראוכברגר:

גם לך, אדוני.

יואל שבת:

יום טוב.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. מה את אומרת, אורית?

אורית רז:

הדברים ברורים. היא אומרת, לנו אין עברות בנייה, להם יש. בסוף זו הבקשה...

אליעזר ראוכברגר:

לפי מה שהיא אומרת, הם לא באו לפה בידיים נקיות.

אורית רז:

אני ראיתי, לפי ההתנגדות, המייל של אדון סרי, שהוא מדבר על הרבה הרבה עברות בנייה בבניין.

אליעזר ראוכברגר:

הם עשו עברות בנייה, המתנגדים. בסדר, אני מציע לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

אורית רז:

לגבי התמ"א, זה לא משמעותי.

אליעזר ראוכברגר:

לא תמ"א, פינוי בינוי.

אורית רז:

ואני אומרת, פינוי בינוי...

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה דיבורים, היא אומרת ש-10 שנים כבר מדברים, אנחנו יודעים מה זה שהם לוקחים יזמים ומסתובבים, מנסים להחתים וכן להחתים ולא להחתים וכן תוכנית, זה לא... לא רלוונטי.

יואל שבת:

גם אומר שהוא לא ראה את התוכנית, אבל הוא אומר (ל.ב.)

אליעזר ראוכברגר:

אה?

יואל שבת:

הוא אומר שהוא לא ראה את התוכנית.

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא אומר גם שלו אין מחסן. מתברר שיש לו כן מחסן, שהוא בלי היתר.

אורית רז:

לכולם יש מחסנים. אבל היא מכניסה בפרונט את העניין הזה של העברות או של המחסן הקיים, שאני רק ארשום למבקש... למפגשים, לפי מה...

אליעזר ראוכברגר:

למבקשים אין עברות, לפי הצהרת עורכת הבקשה, למבקשים אין עברות בנייה (ל.ב.) והם הגישו בקשה להיתר מסודר, והם הצביעו על כך שהמתנגדים עשו לעצמם מחסנים ללא היתר, המתנגד שהיה פה לא הכחיש את זה, דרך אגב. הוא לא הכחיש את זה.

אורית רז:

אוקיי.

אליעזר ראוכברגר:

והוועדה רואה בזה שהם באים בידיים לא נקיות. טוב.

סיום הדיון