



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2009/0081.05

אלקנה 7, תל ארזה, עזרת תורה

מספר הוועדה : 35

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : ט"ז בתמוז תשפ"ו (1.7.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:30

שעות סיום הוועדה : 17:43

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

מני רחמוב:

לייזר, אני יכול להתחיל?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחמוב:

אני יכול להתחיל. אנחנו מדברים על תיק 1 בסדר היום, 2009/81.5, ברחוב אלקנה 7, בקשה בעצם מוצע לנו הרחבות ע"פ תב"ע חלקיות, ועוד תוספת ממ"דים, ובחזית המערבית. בחזית המזרחית מוצעות לנו מרפסות זיז, ומעלית, המעלית לא תואמת תב"ע, וגם חלק מהמרפסות לא תואמות תב"ע. התיק הזה נידון בוועדה קודמת, בוועדת משנה ב – 12.2.25, ונדחתה במתכונת המוצעת. כי היה להם הרבה חריגות, הרבה דברים שלא אישרנו, קיבלנו תוכנית מתוקנת, שינו את מיקום הממ"ד, יצאו לפרסום נוסף, ולא התקבלו התנגדויות חדשות. מה שכן היום קיבלנו בעצם התנגדות אחת של בני הזוג אלטר, אוקי בהתחלה, הם נתנו לנו ב - , על התוכנית הראשונה הם גם נתנו לנו הוא הסרת התנגדות אבל היא הייתה עם תנאים, ולכן לא קיבלנו, התוכנית תוקנה רישואית, והיום הם אני אקריא את הסרת התנגדות שלהם, זה בשביל שייכנס לפרוטוקול, רחוב אלקנה בתיק 2009/81.5, "אנו חתומים מטה שאול אלטר ונעמי אלטר מודיעים בזאת כי הובא לידיעתנו שבסדר יום הוועדה המקומית, בתאריך ט"ז תמוז מופיע התנגדות, היננו להעביר בזאת, כי מכתב זה לא הוגש על ידינו ואין לנו כל התנגדות לאישור הבקשה במתכונת הנוכחית המבוקשת, וההתנגדות שהוגשה בעבר ע"י",

חיים כהן:

זאת ההתנגדות, שמעתי הם הגישו,

אליעזר ראוכברגר:

הם הסירו, הם הסירו,

מני רחמוב:

הם מסירים,

חיים כהן:

אני רוצה לשמוע נו מה?

אליעזר ראוכברגר:

הקלטה שמעה כבר.

חיים כהן:

אני לא שמעתי,

אליעזר ראובברגר:

אז אני אגיד לך אחר כך, נו.

מני רחיימוב:

"(לא ברור) בכללה לתוכנית בגרסתה הקודמת, שפורסמה ב – 2023, כרגע עם תיקון התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה בפברואר 25, אין לנו כלל התנגדות לתוכנית המתוקנת, וזה מקובל מבחינתנו לקבל".

אליעזר ראובברגר:

תן את זה רק לאילנית שהיא תראה,

מני רחיימוב:

אילנית, קפיש,

אריאל גולן:

זה בכתב או שזה במודפס?

נלי צדוק:

לא, זה מודפס.

מני רחיימוב:

יש חתימות למטה,

חיים כהן:

ומי חתום על זה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה הוא זה מסודר, זה חתום, הם חתומים.

חיים כהן:

מי חתום על זה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם עצמם חתומים עם תעודות זהות.

נלי צדוק:

זוג הם בעל ואישה.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, הלאה.

חיים כהן:

אפשר לראות את זה?

אליעזר ראוכברגר:

כן, תראי לו גם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוסרה התנגדות.

מני רחמוב:

ההתנגדות היחידה,

אריאל גולן:

זה כתב יד, תראה,

מני רחמוב:

ההתנגדות היחידה זה של גברת (לא ברור) אוקי, אני גם קיבלתי היום ממנה עוד איזה משהו, שרה תפל, טפלה משהו כזה, היא כותבת - "המעלית המבוקשת תחסום אור ואוויר מרפסות יפגעו בפרטיות, כבר הוציאו מרפסות בכל כיוון אפשרי אחר, יעשו גם בצדדים האחרים שלא צמודים". אני רק אתן, לפני,

אליעזר ראוכברגר:

תקרא לה, אם היא הגיעה, לא יודע,

מני רחמוב:

דקה לפני, וגם שלחו עוד איזה מייל, אם היא לא תהיה פה, אז נקריא אותו. מה שחשוב, שאנחנו בטעות אנחנו כן אישרנו את המרפסת הזאת, אנחנו ממליצים לא לאשר אותה, הקווי בניין שלנו הם פה, האמנם, האמנם המרפסת הזאת, המרפסת הזאת, המרפסת הזאת מציעים אותה פה, אמנם

היא תואמת את נספח הבינוי קווי בניין, ואם נבחן את זה ע"פ תקנות, אנחנו לא יכולים לאשר את זה, זה סטייה ניכרת.

אליעזר ראוכברגר:

זה תואם נספח?

מני רחמוב:

כן, כי אין סעיף בתב"ע שאומר, שזה, בעצם הקווי בניין (לא ברור) את כל. אז בחנו את זה ע"פ תקנות, תקנות זה קו בניין צידי,

אליעזר ראוכברגר:

פעם ראשונה שאני שומע,

מני רחמוב:

אנחנו נאשר גם, וזה גם יכול לעלות.

אריאל גולן:

זה סטייה ניכרת?

מני רחמוב:

נספח הבינוי,

אריאל גולן:

מני, זה סטייה ניכרת? כאילו על ה - ,

מני רחמוב:

נספח הבינוי, כאן, מה שמעל הוא מרפסת, קווי הבניין שנותנים לנו ע"פ התשריט, נותנים קווי בניין למרפסות, קווי בניין למרפסת. אמנם בנספח המתוקן דירה עם מרפסת, לא, אבל זה מעבר לקו הבניין, קו הבניין בתב"ע לא חל בה סטייה ניכרת. אבל אנחנו בוחנים את זה ע"פ התקנון, זה בעצם תב"ע ששינתה לנו קווי בניין,

אריאל גולן:

אם יש נספח,

מני רחמוב:

לא, לא, קו בניין צידי, אלא אם כן יש הוראה ספציפית בתב"ע זה תב"ע,

חיים כהן:

ומה פורסמה?

מני רחימוב:

אני אבדוק אני אגיד לך, נספח, אבל זה עדיין זה לא יעזור,

אליעזר ראוכברגר:

אם זה סטייה ניכרת, זה לא יעזור.

מני רחימוב:

כי יש לך,

יואל שבת:

יש לך בתקנות בנייה במרווחים, זה לא סטייה ניכרת,

מני רחימוב:

זה סטייה ניכרת מתקנות,

יואל שבת:

תקנות בנייה במרווחים.

מני רחימוב:

זה יותר חמור.

אליעזר ראוכברגר:

ברור,

מני רחימוב:

אתה יכול רק 30%, 30 ס"מ,

חיים כהן:

(לא ברור),

מני רחימוב:

אני אגיד לך זה שונה מנספח בינוי חריגה לממ"ד בקו בניין,

אליעזר ראוכברגר:

את זה לא מאשרים.

מני רחימוב:

את זה לא, זה אנחנו לא נוכל, אגב זה גם עונה על ההתנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לקרוא למתנגדת? מבקשים, מתנגדים? אם הם הגיעו.

מני רחימוב:

בוא נראה.

דליה אלפסי:

כולם פה קפואים.

אריאל גולן:

עכשיו יש התנגדויות תתחממי קצת.

דליה אלפסי:

לא, זה לא יעזור. זה קור בלתי נסבל.

אליעזר ראוכברגר:

מישהו הגיע?

מני רחימוב:

לא, רוצים לבדוק אם קיבלו זה?

אליעזר ראוכברגר:

בוא, חצי שעה אחרי. חצי שעה אחרי הזמן.

אריאל גולן:

באיזה שעה בפנים עכשיו?

יואל שבת:

אני מעלה את,

אליעזר ראוכברגר:

תבדקו, רגע שנייה, צריך לדון בזה.

יואל שבת:

ייקח לי 5 דקות.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בוא נראה אם הם קיבלו זימון,

נלי צדוק:

לא הגיעו?

מני רחימוב:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

תבדקו, נלי, דליה, תבדקו את הנושא של הזימון.

מני רחימוב:

טפל שרה, היא הרלוונטי פה.

אליעזר ראוכברגר:

תבדקו את הנושא של הזימון, אבל מעניין שגם המבקשים לא הגיעו.

אריאל גולן:

כזה קל ושעה.

אליעזר ראוכברגר:

לא, שנייה, עזוב את המתנגד, מתנגד יכול להיות שהיא אומרת תשמע, יש לי בכתוב, אוקי, אבל איך יכול להיות שהמבקשים לא הגיעו?

דליה אלפסי:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

למבקשים יש בוודאי אינטרס לבוא. המבקש בן ציון שלום, או העורך בקשה שלו, לא משנה.

דליה אלפסי:

רגע, אנחנו בודקות?

מני רחימוב:

אפשר לדון שהם לא פה?

אליעזר ראוכברגר:

אפשר הכול לדון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אפשר,

אליעזר ראוכברגר:

השאלה אם קיבלו זימון.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל,

יואל שבת:

ברור,

עו"ד אילנית מיכאלי:

קודם כל נבדוק את הזימונים,

אליעזר ראוכברגר:

הכול אפשר, רק בתנאי שאכן נשלחו זימונים, ויש זימונים.

מני רחימוב:

הסרת התנגדות, זה בסדר?

עו"ד אילנית מיכאלי:

הנה הסרת התנגדות בסדר.

מני רחימוב:

מקובל?

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן, תכניס אותה, תסרוק אותה.

מני רחימוב:

אני אסרוק אותה.

דליה אלפסי:

דקה, אני באה.

דוברת לא מזוהה:

איך מזמנים אותם?

מני רחימוב:

דואר.

נלי צדוק:

בדואר.

דוברת לא מזוהה:

דואר ישראל?

אריאל גולן:

גם בדואר אלקטרוני, וגם בדואר ישראל.

דליה אלפסי:

נלי, תבדקי אם יש להם מייל בתוך המערכת גם.

(מדברים ביחד ברקע)

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, נו מה זה משנה? מה זה חשוב? שלום על ישראל,

חיים כהן:

ענייני, אם הוא עצמו מגיש, אני לא ביקשתי אם הגיוני או לא, אני מדבר איתו על זה.

נלי צדוק:

כן נשלח להם זימון. נשלח זימון, אליעזר.

יואל שבת:

הגיע?

אליעזר ראוכברגר:

נשלח זימון?

נלי צדוק:

נשלח.

אליעזר ראוכברגר:

יש אישור?

מני רחימוב:

לזמן את המתנגד זה היה הבעלים. הוא ביקש,

אליעזר ראוכברגר:

ואיך המבקשים לא הגיעו גם?

נלי צדוק:

שלום בן ציון,

מני רחימוב:

הוא בעצמו ביקש לזמן את המתנגדים לוועדת התנגדויות, לזמן.

יואל שבת:

משהו ש -, (לא ברור) את ההתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

צריכים לעדכן אותם.

נלי צדוק:

מי זה עורכת הבקשה?

יואל שבת:

איך קוראים לה?

מני רחמוב:

לאה סבג.

אליעזר ראוכברגר:

מי?

מני רחמוב:

לאה סבג.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לאה סבג. מעניין מה קרה פתאום.

נלי צדוק:

בוא נתקדם אליה. מה הבעיה?

יואל שבת:

מה? מה? הם קיבלו זימון, נגמר האירוע, מה? בדואר ישראל רשום שהתקבל?

נלי צדוק:

לא בדקנו בדואר, מבחינתנו יצא, אבל בוא נתקשר ל - , רגע.

יואל שבת:

תבדקי בדואר.

נלי צדוק:

יש פה גם סביר להניח,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, לא, תתקשרי אליה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר גמור. כנראה שהכול באמת תקין.

(מדברים ביחד ברקע)

יואל שבת:

לייזר, אפשר לקבל החלטה, פשוט אין פה.

אליעזר ראוכברגר:

שנייה בוא נראה רק שהכול בסדר.

נלי צדוק:

היא לא עונה,

אליעזר ראוכברגר:

היא לא עונה, לא עונה, אוקי לא עונה לא עונה, מני, בוא תקריא את ההתנגדות.

דליה אלפסי:

היא גם קיבלה מייל.

אליעזר ראוכברגר:

תקריא את ההתנגדות שלא הוסרה ונדון בה.

מני רחימוב:

טוב.

יואל שבת:

השגות של יוחנן ו -.

אריאל גולן:

יוחנן לא מתערב.

אליעזר ראוכברגר:

יוחנן לא מתערב.

מני רחימוב:

אני מקריא את ההתנגדות, קוראים לה שרה טפל,

אריאל גולן:

לעשות הצגה לפרוטוקול,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחימוב:

"המעלית המבוקשת תחסום אור ואוויר המרפסות יפגעו בפרטיות שלנו, כבר הוצאו מרפסות לכל כיוון אפשרי אחר, יעשו גם מעלית בצדדים האחרים, שלא צמודים לשכנים, התוכנית סימנה מרפסות בנספח הבינוי עבור כל קומה, בקומה המבוקשת, כן נספח הבינוי מרפסות עבור דירותינו במיקומים אחרים לבקש להיצמד לנספח הבינוי, תשומת לב להוראות התוכנית הוראות כתובות במפורש, בהתאם לנספח הבינוי תותרנה תוספות", היא מצטטת את הסעיף, "במידה ותהיה סתירה תמיד הולכים על הגובר", שוב זה מה שהסברתי מלכתחילה, איך להתכנס לנספח הבינוי, מה שמותר ע"פ התקנות,

אליעזר ראוכברגר:

לפי התקנות.

מני רחימוב:

אם בנספח הראו את המרפסת ו - , והתקנות לא מאפשרות, אז אי-אפשר לבנות,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו לא מאשרים את המרפסת לפי הנספח אלא ב - ,

מני רחימוב:

ככל השאר אנחנו מאשרים,

אליעזר ראוכברגר:

בהתאם לתקנון.

מני רחימוב:

אז הקוד הוא יהיה לאשר בכפוף.

אליעזר ראוכברגר:

לא, הפוך, לא בהתאם לנספח.

אריאל גולן:

זה לא כמו הנספח,

אליעזר ראוכברגר:

לא כמו הנספח.

מני רחימוב:

זה לא כמו.

אליעזר ראוכברגר:

לא.

אריאל גולן:

הנספח כן מאשר, את המרפסת,

אליעזר ראוכברגר:

אתה מוכן עוד פעם להראות לנו את זה על ה - ?

מני רחימוב:

כן. קווי בניין שניתנו לנו גם בתשריט הם פה אוקי, בנספח אנחנו רואים בדירה קומה ב', רואים מרפסת (לא ברור) כאן, מה שקורה שקווי הבניין, זה מחוץ לקו הבניין, לכן שיש לנו תב"ע בעצם שינתה לנו קווי בניין, אוקי. מעבר לקווי בניין.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו לא מאשרים את המרפסת השמאלית, אלא, כן אבל לא מאשרים את זאת, אלא המרפסת כאן,

מני רחימוב:

אם ייבנו לי אותה פה, יכול לתת אותה.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז. בסדר.

מני רחימוב:

אמנם זה לא תואם נספח, אבל זה בקווי בניין,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר גמור.

מני רחিমוב:

ואז זה גם מונע על התנגדות שזה נכנס,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר גמור. מאה אחוז. זה גם עונה על ההתנגדות.

מני רחिमוב:

כן, המעלית אגב, אני חייב להגיד לכם, חשוב לציין בווריאציה הראשונה של התוכניות, המעלית היה
פה עוד גשרון, שהגיעו עד לחלק הזה,

אליעזר ראוכברגר:

את זה ביטלו,

מני רחिमוב:

הם ביטלו אותו, הכניסו את המעלית,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן,

מני רחिमוב:

שקיימת, כאילו,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחिमוב:

הם כל כך עלו לכל (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, מאה אחוז. טוב. אוקי. טוב.

סיום הדיון