



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2024/0121.00

אל אצמאעי 35, שועפט

מספר הוועדה : 94

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : ה' בתשרי תשפ"ז (16.9.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : נלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:56

שעות סיום הוועדה : 18:21

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:

אני רואה שההתנגדות פה בתיק הבא, זה קנייני.

עופר איובי:

2, תיק 2.

אליעזר ראוכברגר:

אילנית, תהיה איתנו. מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

בגלל זה, אני גם בדיוק בזה. את רוצה גם זה, או שאת מסתדרת?

אריאל גולן:

זה קנייני.

עופר איובי:

אבל בסדר,

אליעזר ראוכברגר:

התנגדות קניינית.

עופר איובי:

נכון, אני אומר.

אליעזר ראוכברגר:

לא, יש פה גם משהו, לא, לא קנייני. יש מבנה ליד, שהם טוענים שזה פוגע בו. זה תכנוני, זה לא פוגע בו. חלק חלק, יש פה שתי התנגדויות אחת כזאת, ואחת כזאת. מני, אנחנו מחכים רק לך, נכון?

מני רחימוב:

בערך.

יהודה פרוידגר:

למתנגדים, ולמבקשים שיבואו.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בתיק 2024/121,

עופר איובי:

מני.

מני רחמוב:

כן, כן,

עופר איובי:

מני.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, עופר, תן לו, תן לו להתארגן.

מני רחמוב:

טוב, בעצם מה מוצע לנו? מוצע לנו בניין בן 5 קומות, כולל, כמה יש לנו? 5 יחידות דיור, 4 יחידות דיור, קומה תת-קרקעית, על חניות ומחסנים, יש לנו פה התנגדות שהיא בגדול היא קניינית, בוא נשמע מה הם אומרים.

אליעזר ראוכברגר:

פה כתוב 4 קומות, לא 5.

מני רחמוב:

4, 4 קומות, יש פה חצי זה,

אליעזר ראוכברגר:

4 יחידות דיור.

מני רחמוב:

כן, כן.

מני רחמוב:

המתנגדים לא הגיעו, אז זה,

דובר לא מזוהה:

שלום.

אליעזר ראוכברגר:

וברכה.

עופר איובי:

רגע, הם המה?

מני רחימוב:

הם המבקשים, המבקשים,

אריאל גולן:

מבקשים והמתנגדים לא הגיעו.

אליעזר ראוכברגר:

מתנגדים לא הגיעו?

נלי צדוק:

הגיע זימון,

אליעזר ראוכברגר:

אתם המבקשים?

עו"ד זיאד קעואר:

אנחנו המבקשים,

אליעזר ראוכברגר:

למה התיישבתם בצד הזה?

עופר איובי:

בואו לפה.

אליעזר ראוכברגר:

שלא טעו אותנו.

אריאל גולן:

מתנגדים ומתנגדים.

עמנואל זלטס:

הוא שמר לכם מקום הכי טוב.

אליעזר ראוכברגר:

בפעם הקודמת גם הם לא הגיעו, ואז אמרנו שאתה בקשר טלפוני, תבדקי, אם הם קיבלו זימון.

דוברת לא מזוהה:

הם קיבלו,

נלי צדוק:

מי המתנגדים?

מני רחימוב:

זה, זה התיק?

יוחנן וייצמן:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

יש בשאר אחמד, יש בשאר אחמד, זה מתנגד אחד, יש עוד מתנגד,

נלי צדוק:

כן, בשאר נשלח לו.

אליעזר ראוכברגר:

יש מר, יש עליה בשארה. מה?

עו"ד זיאד קעואר:

זה המבקש נמצא פה.

נלי צדוק:

זה המבקש, הוא ישב (לא ברור).

דובר לא מזוהה:

לא, שני מתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

לא, יש שני מתנגדים,

עו"ד זיאד קעואר:

יש שני מתנגדים כן, יש מתנגד אחד,

אליעזר ראוכברגר:

אחד של קעואר,

נלי צדוק:

ראיפה?

עו"ד זיאד קעואר:

לא, קעואר זה אני, אני השבתי,

אליעזר ראוכברגר:

עיסא אבו – סאדה? מי זה עיסא אבו – סאדה?

עו"ד זיאד קעואר:

עיסא אבו – סאדה הוא עובד אצלי.

נלי צדוק:

לא, יש עוד עיסא.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

עו"ד זיאד קעואר:

יש עיסא כן. שהגיש את ההתנגדות הזאת, מוחמד עיסא. ויש את מוחמד בשארה.

נלי צדוק:

כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

כן, שניהם קיבלו?

נלי צדוק:

כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי, מני, אתה, הם לא הגיעו, תקריא את ההתנגדויות.

יהודה פרוידגר:

יש פה כמה חתימות בבניין.

עופר איובי:

זה עד שתיים.

אליעזר ראוכברגר:

לא, מה פתאום. יש לנו עד רבע לאחד,

עופר איובי:

התנגדויות (לא ברור). לא?

אליעזר ראוכברגר:

עד שתיים, נכון, נכון, עד שתיים. אמרנו שיהיה הפסקה, אוכל.

יהודה פרוידגר:

לייזר, מה זה כל החתימות האלו?

מני רחימוב:

יש פה המתנגד,

עופר איובי:

יש מתנגד הגיע?

נלי צדוק:

הנה בוא לפה, מני,

אליעזר ראוכברגר:

לא, זה המבקשים.

עופר איובי:

אתם מתנגדים או מבקשים?

עו"ד זיאד קעואר:

אנחנו מבקשים,

מני רחימוב:

הם המבקשים, הם המבקשים.

עופר איובי:

מתנגדים לא הגיעו, ואתה מקריא עכשיו,

מני רחימוב:

אני מקריא כן,

עופר איובי:

כן,

מני רחימוב:

יש פה מאגד עיסא, בשם (לא ברור) מוחמד עבדאללה אבו – ניא,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחימוב:

"ביום 7.3.2024 קיבל עלי בשארה, כאישור פתיחת תיק רישוי מבלי הסכמת רוב הבעלים, עלי בשארה לא רכש מהבעלים מעיפה ועישא (לא ברור) והם הבעלים הרשומים בלוח התביעות, אשר הונפק מלשכת הסדר המקרקעין מיום 29.5.24, מצורף לתיק מלוח הזכויות. אשר על כן, מה זה מבוקש לראות על הפסקת הליכי רישוי בנייה מיד, והיה מן הצדק לעתור לבקשה".

אליעזר ראוכברגר:

למה? למה?

עו"ד זיאד קעואר:

הוא אומר לבעלויות.

אלדד רבינוביץ :

לא רכש.

מני רחימוב :

הוא טוען שהוא, אין לו את הבעלויות המספקות.

אליעזר ראוכברגר :

זה קנייני, בקיצור.

אלדד רבינוביץ :

הוא לא רשום,

אליעזר ראוכברגר :

לא, התנגדות קניינית.

מני רחימוב :

קניינית, ומה זה? ויש פה עוד התנגדות, "בקשה להפסקת הליכי טיפול בתיק מספר 2024/121 זה לתוכנית הריסת המבנה הקיים ובנייה חדש, בניין המתנגד בשארה מוחמד, הנני פונה אליכם, בשמו של מרשי הנ"ל כדלקמן, מרשי הנ"ל הינו בעל זכות במבנה המגורים הצמוד למבנה המגורים המיוחד להריסה, וזאת בהתאם להיתר בנייה, במסגרת המספר שלעיל, ונמצא בשכונת שועפט בירושלים, התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים, ואשר חנות למבנה שיש למתנגד זכויות בו, התוכנית פוגעת פגיעה של ממש בבניין המגורים הצמוד למבנה המיועד להריסה, וזאת בהתאם לחוות הדעת הנדסית המצורפת להתנגדות זו. מרשי הופתע לגלות, כי המבקש מקדם תוכנית כוללת הריסת המבנה בצורה, בצורה קשה ופוגעת בבניין כולו, מרשי הנ"ל מתנגד לבקשת בהיתר, שלעיל הוא לתוכנית או לתצ"ר, ולכל פעולה שנעשתה ע"י יזם התוכנית, המבקש, הנכם מתבקשים לפעול מידית להפסיק את כל ההליכים בתיק, משום שמדובר בפגיעה יסודית, (לא ברור) בבניין הצמוד, לבניין המיועד להריסה. יש ב - , יש בהריסת המבנה פגיעה יסודית בחזית הבניין, שבבעלות מרשי ובני משפחתו, ויש פה פגיעה ממשית, ועלול לסכן אותם", יש לנו פה את החוות דעת המקצועית, שהביאו לנו,

אליעזר ראוכברגר :

חוות דעת הנדסית.

מני רחימוב :

כן.

דובר לא מזוהה :

כן,

אליעזר ראובברגר :

שמאשרת את הטענות האלה?

מני רחמוב :

כן.

עו"ד זיאד קעואר :

לא, לא מאשרת.

אליעזר ראובברגר :

רגע, אני שאלתי אותו, לא אותך.

מני רחמוב :

אני אקריא מה הוא אומר, "לבקשת מר בשארה, ביקרתי בנכס, הקמת את השלד החיצוני של שני הבניינים, ערכתי רשימה, וממצאים אפרט, המהנדס קוראים לו יוסף (לא ברור) מירושלים, לפני הריסת המבנה הסמוך, חייב לעשות אנליזה של שלד המבנה, כדי לבדוק אם יש קשר בין שלד המבנים, דבר שימנע פגיעה ביציבות מבנה המזמין, בדיקת על האלמנטים הקונסטרוקטיביים, יסודות עמודים, קירות, תקרות וקורות. סקר מקדים, יש לבצע בדיקה הנדסית שמטרתה לקבוע את מצב ש - , של חלקי המבנה המיועד להריסה, שהם מבנים סמוכים, כדי למנוע כניסה לא מתוכננת, לסקר צריך לכלול גם בחינה של התשתיות המיועדות להריסה, או הקרובות לאזור ההריסה, ועלויות להיפגע תשתיות אלו כוללות בין היתר קווי חשמל, מים, אספקת גז, צנרת ביוב, שפכים בהתאם לממצאי הסקר המקדים. יש להכין תוכנית הריסה למבנה, סיכום, הריסת המבנה הסמוך, בלי התייחסות לאמצעי מניעה, עלול לגרום נזקים הריסה", מה שהוא בעצם רוצה, שיעשו בדיקות, קודם, הוא לא, הוא לא קבע שום דבר, יש לנו פה, זה התגובה שלכם, נכון? קעואר,

עו"ד זיאד קעואר :

זה התגובה שלנו כן.

מני רחמוב :

זה התגובה. זהו.

אליעזר ראובברגר :

זהו? אוקיי, בבקשה.

עו"ד זיאד קעואר :

לגבי,

אליעזר ראוכברגר :

רק את שמך לצורך הפרוטוקול.

עו"ד זיאד קעואר :

אני עו"ד זיאד קעואר,

אליעזר ראוכברגר :

בבקשה.

עו"ד זיאד קעואר :

אני מייצג את המבקשים,

אליעזר ראוכברגר :

בבקשה.

עו"ד זיאד קעואר :

הגשתי לכם ב – 24.7.24 תגובה להתנגדות הקניינית,

אליעזר ראוכברגר :

כן,

עו"ד זיאד קעואר :

צירפתי לתגובה שלי, פסק דין, בוררות, של בוררים, שאושרו בבית משפט, כבר משנת 78, אני בן 70, אני נולדתי ב – 77, (לא ברור) את העניין הזה משנת 78, נגד מעיפה והמתנגדים, שטוענים לזכויות במקרקעין, הם מסרבים לקבל את קביעת בית המשפט, לפגיעת הבוררים, שיפנו לערכאה המוסמכת, בהתאם לפסק הדין משנת 75 הוא לא לרוחם, שייפנו לערכאה מוסמכת לטפל בטענות הקנייניות שלהם, עם כל הכבוד וועדה נכבדה זו,

יהודה פרוידגר :

לא טענה קנייני.

עו"ד זיאד קעואר :

לא, הוא, מדובר בבקשה שתואמת תוכנית, ו - , אין לנו טענות שלהם. כמו כן הוכח זיקה קניינית, הבקשה שלנו עברה פעמיים וועדת הבעלויות, ואושרה. לגבי ההתנגדות של השכן, אנחנו כמובן לפני ביצוע ההריסה, והוצאת התוכנית ההיתר לפועל, נבצע את הבדיקות המתוכננות, אין לנו שום עניין ואינטרס לגרום לנזק כלשהו,

אליעזר ראובברגר:

בוא נאמר ככה, אתה מקבל את ה - , מהנדס הזה יוסוף, אני לא זוכר את השם שלו כרגע, לבצע את הבדיקות שהוא דורש שיעשו? מה שהקריא מקודם מני, הוא הקריא איזה שהוא רשימה שהוא מבקש לבצע את הבדיקות ה - ,

עו"ד זיאד קעואר:

כן, צריך,

אליעזר ראובברגר:

בחוות דעת שלו,

עו"ד זיאד קעואר:

לבצע בדיקות,

אליעזר ראובברגר:

זה מקובל עליך?

עו"ד זיאד קעואר:

אבל לא הוא, אני לא מוסמך.

אליעזר ראובברגר:

לא, לא אמרתי שהוא, אמרתי את הבדיקות שהוא מונה.

עו"ד זיאד קעואר:

כן, אין בעיה,

אליעזר ראובברגר:

מקובל עליך, אוקיי זה מה שרציתי לדעת.

עו"ד זיאד קעואר:

נבצע את הבדיקות.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, לא, אתה מבין אבל את הבדיקות שהוא מונה, אני מדגיש, לא את הבדיקות שאתה תחליט שאתה רוצה לבצע, את הבדיקות שהוא ממונה שצריך לבצע.

עו"ד זיאד קעואר:

אם אפשר (לא ברור) אנחנו דורשים לראות,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, בבקשה. שאז בעצם אנחנו נענים לחוות הדעת שהמתנגד הביא. ואז אין בעיה, זה סוג של קיבלנו את ההתנגדות, הוא אומר תבצעו בדיקות מסוימות, אתה אומר, אני אבצע אותם, והכול טוב.

עו"ד זיאד קעואר:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

מקובל עליך?

עו"ד זיאד קעואר:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי, בסדר גמור. מאה אחוז. יש למישהו שאלות? הערות? אין, אוקיי, תודה רבה, ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

עו"ד זיאד קעואר:

תודה רבה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, תודה רבה.

עו"ד זיאד קעואר:

שנה טובה, גמר חתימה טובה.

אליעזר ראוכברגר:

שנה טובה, תודה רבה.

דובר לא מזוהה:

תודה רבה לכם, שלום, שלום,

אליעזר ראוכברגר:

שלום, שלום.

עופר איובי:

שנה טובה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, אני חושב, קודם כל המתנגדים לא הגיעו, אנחנו הקראנו את ההתנגדויות. ההתנגדויות אילנית תהיה איתי בבקשה, ההתנגדות הראשונה נושא קנייני, אני חושב שהוא צודק, זה לא השולחן לדון בנושא הקנייני בפרט שהוא טוען שיש פה איזה פסיקה כבר משנת 78, ככל ויש למתנגדים ערעור בין ב – ה', בין ב – ע' על ה - , נושא הקנייני, שילכו לשולחן המתאים, איפה שבית המשפט, איפה שמתבררים דברים כאלה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

במיוחד שהוא לא התייצב.

אליעזר ראוכברגר:

על הנושאים הקנייניים.

מני רחימוב:

הוא קיבל פה פעמיים את ה - , את האישור של וועדת בעלויות,

אליעזר ראוכברגר:

נכון, הוא קיבל אישור וועדת בעלויות, אני אומר ככל ויש לו עדיין ערעורים קנייניים, שילך לבית משפט,

מני רחימוב:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

או לכל גוף שהוא שמטפל בנושאים קנייניים, הוועדה הזאת לא מטפלת בנושאים קנייניים. לגבי הנושא התכנוני, מה?

אלדד רבינוביץ:

הוא העיר על זה?

אליעזר ראוכברגר:

כן, בוודאי,

אלדד רבינוביץ:

הוא יקבל את, (לא ברור) מקבל את העמדה של היושב ראש, אני כן רוצה להעיר, שזה מציף לנו בעיה קשה עם הסיפור של וועדת בעלויות בית חנינא, שבסוף כשאין לך את ה - , מה שהחוק דורש, שזה על מס רכוש, או שזה רישום ראשון, זה יוצר בעיות קשות, אבל זה נכון שזה מה שיש לנו כרגע,

אליעזר ראוכברגר:

פה יש לנו כרגע בפרט, יש גם פסיקת בית משפט.

אלדד רבינוביץ:

אני כן אומר, שבהתאם לסיכום, הוא צריך להביא כתנאי להפצה לגורמים את אישור מס רכוש, לפני שנת 2000, זאת אומרת בתיק יש רק משנת 2017, הסיפור עם נרגסי שהיה בישיבה, שהוא צריך להביא, אישור מס רכוש לפני שנת 2000, צריך לצרף את זה לתיק.

אליעזר ראוכברגר:

מקובל עליך? אילנית.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי,

עו"ד אילנית מיכאלי:

תנאי להפצה לגורמים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

השלמה של אישור נוסף של,

אליעזר ראובברגר:

בסדר, בסדר.

מני רחימוב:

מס רכוש? רגע, מס רכוש, מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

2000,

אליעזר ראובברגר:

מס רכוש לפני שנת 2000.

אלדד רבינוביץ:

או לפני שנת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בהתאם להנחיות,

מני רחימוב:

ירדני או ישראלי לפני שנת?

אליעזר ראובברגר:

בסדר, בהתאם לנוהל שגובש עם עו"ד חיים נרגסי. אוקיי. הדבר השני זה התנגדות שהיא לא קניינית, היא התנגדות תכנונית, אבל המבקש הסכים להתנגד, הוא אומר - אני אבצע. בעצם המתנגד צירף חוות דעת של מהנדס, חוות דעת של מהנדס מנוי שורה של בדיקות שצריך, צריך להיעשות, לפני שמתקדמים להיתר, כתנאי להיתר. אומר המבקש, אני מקבל על עצמי, לעשות את הבדיקות שמנה, אני מדגיש, שאלתי אותו את זה, זה מופיע בפרוטוקול גם בהקלטה. לא הבדיקות שהוא רוצה לעשות, אלא הבדיקות שנמנו בחוות הדעת של המהנדס שהגיש המתנגד. בעצם הוא מקבל את חוות הדעת של המתנגד או המהנדס, והוא אומר אני אבצע את הבדיקות הללו.

מני רחימוב:

ואם באמת יימצא, ע"י הבדיקה של המהנדס שלו, שהוא יכול להרוס,

אליעזר ראוכברגר:

שמה?

מני רחמוב:

שבאמת יכול להינזק,

אליעזר ראוכברגר:

אבל צריך להגיש תוכנית,

מני רחמוב:

נראה שלא, לא כדאי להעביר את זה למהנדס מטעמנו, שהוא יבדוק את הדברים,

אליעזר ראוכברגר:

לא,

מני רחמוב:

אולי (לא ברור) את שני.

אליעזר ראוכברגר:

סליחה, אם הם יגיעו עם חוות דעת שלילית, מה אני צריך את המהנדס שלנו? שמה? שיגיד שזה כן בסדר? קל וחומר.

אלדד רבינוביץ:

לא, במקום השני,

אליעזר ראוכברגר:

ואז הוא יצטרך להגיש, הוא יצטרך להגיש תוכנית אחרת,

מני רחמוב:

זה מהנדס,

אליעזר ראוכברגר:

בלי כל השאר.

מני רחמוב:

בסוף זה יוצא מהנדס מול מהנדס,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא לא,

מני רחিমוב:

למה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

אלדד רבינוביץ:

הוא לא כותב שהוא בדק.

אליעזר ראוכברגר:

המהנדס הזה לא אמר,

מני רחिमוב:

הוא צריך לבדוק,

אליעזר ראוכברגר:

המהנדס הזה לא אמר שלילי, הוא אמר - תבדקו. אני רוצה שהוא יבצע את הבדיקות שהוא מנה. זה הכול.

אלדד רבינוביץ:

אז חוות הדעת הזאת צריכה להגיע אליך, ואתה צריך להסתכל,

אליעזר ראוכברגר:

נכון, חוות דעת צריכה להגיע אליך, אם היא תהיה חוות דעת, אם, מני אם היא תהיה חוות דעת שמאשרת, הנה מה טוב. אם היא תהיה חוות דעת בעייתית, שיגיש תוכנית שונה.

מני רחिमוב:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

בעצם את ההתנגדות השנייה,

מני רחिमוב:

קיבלנו,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו קיבלנו. מקובל! אילנית, יואל.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מקובל על החברים? אוקיי, מאה אחוז טוב. אנחנו בעצם סיימנו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה תנאי למה יהיה?

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

תנאי ל - ?

מני רחימוב:

תנאי להפניה לגורמים.

נלי צדוק:

תנאי להפצה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

גם להפצה לגורמים,

מני רחימוב:

הפצה לגורמים.

אליעזר ראוכברגר:

תנאי הפצה לגורמים, מה שאתם אומרים, תנאי להפצה לגורמים.

מני רחימוב:

לא, כי יש לזה השלכות.

אליעזר ראוכברגר:

זה ממילא, זה ממילא תנאי הפצה לגורמים, קודם מה שבאותו זמן, עד שיביא את האישור, הוא יעשה גם את זה,

מני רחימוב:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר. טוב, אז אנחנו עושים עכשיו הפסקה בעצם.

יוחנן וייצמן:

למה לא היא?

אליעזר ראוכברגר:

יש להם התנגדויות אחת.

עופר איובי:

בשתיים,

יואל שבת:

יש התנגדויות ממילא.

אליעזר ראוכברגר:

יש התנגדויות, שיבוא אחר כך, למה, וועדת ערר, נכון? יעל בוועדת ערר.

יואל שבת:

וועדת ערר כן.

אליעזר ראוכברגר:

בוועדת ערר, עד שהיא תגיע, אנחנו עושים הפסקה עד שתיים. אוקיי. כן, בסדר, טוב, תודה רבה. אפשר בבקשה, יואל, תסגור את הקלטה רק.

(הפסקה)

סיום הדיון