



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 1976/0646.05

הנופך 243, גילה

מספר הוועדה: 10

מקום ההתכנסות: אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה: כ"ה בסיון תשפ"ד (1.7.2024)

מזכיר הוועדה בדיון: נלי צדוק ודליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה: 9:45

שעות סיום הוועדה: 17:45

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית
ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ 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:

חנאן, את מוכנה?

חנאן עמורי עב"ד:

מוכנה, אבל המחשב לא. אני העליתי,

אליעזר ראוכברגר:

אבל מה?

יוחנן וייצמן:

המחשב.

אליעזר ראוכברגר:

המחשב לא. אוקי, אנחנו בתיק 197/646.5, 2 בסדר היום התנגדויות. בבקשה, תציגי, תסבירי.

חנאן עמורי עב"ד:

הוא מסרב לעלות, ההרמוניקה אז העליתי במחשב שלי.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, עקשן?

חנאן עמורי עב"ד:

לא יודעת מה קרה.

אליעזר ראוכברגר:

אז תסבירי לנו, תסבירי לנו מה הבקשה.

חנאן עמורי עב"ד:

טוב, הם מבקשים בעצם לבנות סוג של קומה נוספת, הבניין של מפלסים לעלות איזה 3, 4 מדרגות ואז להוסיף על גג השכן תוספת שטח מכוח 6% (לא ברור) שכנים, זאת הבקשה.

אריאל גולן:

התנגדויות?

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת לפי 6% בתוך 6% הקלה? 6% ו- 5% השלמה,

יואל שבת:

ואז מה ההתנגדות בעצם?

חנאן עמורי עב"ד:

יש כמה סעיפים להתנגדות, הם מתנגדים שאין תימוכין קנייניים, שמדובר יחידת דיור חדשה שתייצר עומס על התשתיות, כמובן לא מדובר ביחידת דיור חדשה, שהבניין בשנת 78 תוספת קומה ללא חיזוק היא תפגע בניין ותסכל אותו, סיכול האפשרות לתמ"א/38 פגיעה בנגישות לגג הבניין ולמערכות. והם טוענים שהכניסה היה צמצום פרסום ולכן הפרסום לא היה תקין, זה הטענות שלהם. זה של עמנואל?

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

חנאן עמורי עב"ד:

אפשר לקרוא להם?

אליעזר ראוכברגר:

אפשר להכניס את המתנגדים? כן,

דליה אלפסי:

אני אכניס את המתנגדים?

יואל שבת:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, בטח.

יהודה פרוידגר:

איפה התיקים שלי? מי זה? כתוב אותו דבר בכולם?

אליעזר ראוכברגר:

עשינו ו', גם ה' לא עשינו.

יהודה פרוידגר:

ברור.

דליה אלפסי:

המתנגדים יושבים פה, והמבקשים שם.

חנאן עמורי עביד:

לדעתי (לא ברור) נסגר?

אליעזר ראוכברגר:

גברת לריסה לרנר נמצאת?

עו"ד ספיר אבקזיר:

אני מייצגת אותה.

אליעזר ראוכברגר:

מה שמך?

דליה אלפסי:

עו"ד?

עו"ד ספיר אבקזיר:

ספיר אביקזיר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה תציגי את ההתנגדות.

עו"ד ספיר אבקזיר:

עו"ד ספיר אביקזיר.

דליה אלפסי:

השני בהתנגדויות, עשינו שוטפים.

אליעזר ראוכברגר:

כן, גברתי מחכים רק לך,

רוחמה יעקבי:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן, בוודאי.

עו"ד ספיר אבקזיר:

אוקי, אז שלום לכולם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

עו"ד ספיר אבקזיר:

אני מייצגת את לריסה לרנר,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

עו"ד ספיר אבקזיר:

היא בעלת הזכויות במקרקעין, תת חלקה 164, צירפנו את הנספח גם לכתב ההתנגדות שלנו, מדובר על מבנה 3, כניסה רביעית, וכמובן מדובר באותו מבנה ובאותה כניסה של המקרקעין הרלוונטיים לבקשה. הנושא הראשון שאנחנו, והעיקרי עליו אנחנו בעצם מתנגדים, זה העדר תימוכין קנייניים לבקשה המבוקשת, אז קצת באופן כללי החלקה כוללת שלושה מבנים, בכל אחד מהמבקים יש 5 כניסות, בכל אחת מהכניסות האלה יש 12 דירות, בסך הכול במבנה הזה יש 60 דירות, למעשה לפי הבקשה להיתר מבקשים תוספת בנייה על הגג של הבניין, בשטח שייך בעצם לכל דיירי המבנה, אנחנו מדברים על מבנה מספר 3, והוא מוגדר כרכוש משותף. לפי התקנון הבית המשותף שיש לי אותו פה, ואני יכולה גם להעביר פה לוועדה הנכבדה, אפשר לראות יש הבחנה בין כניסה לבין מבנה, למעשה הבית מורכב משלושה מבנים, ולפי סעיף 1/א/2 לתקנון, כל חלקי הרכוש המשותף הם מצויים בתחום הכניסה, והיו צמודות לדירות שבאותה כניסה, כאשר התקנון מחריג באופן מפורש את הגגות, סעיף 1/ב/2 לתקנון, קובע כי כל חלקי הרכוש המשותף המצויים בתחומי כל מבנה ומבנה, יהיו צמודים לדירות שבאותו מבנה. כלומר המסכנה מהתקנון זה שהגג של המבנה הוא שייך לכל דיירי המבנה, כלומר ל – 60 הדירות שבמבנה, לעומת זאת השטח שבין המדרגות הוא שייך רק לדיירים שמתגוררים באותה כניסה, במקרה שלנו כניסה ד'. כמובן אפשר לראות את זה גם באופן מוחשי יותר ולהבין את הרציונאל שעומד מאחורי זה, אפשר לראות בתמונות, אני מניח שזה גם זה עומד בפני הוועדה, הגג הוא בעצם משותף לכל המבנה, לכל אורכו, לגבי כל שלושת המבנים, שבחלקה, אז אפשר לראות פה, אפשר גם (לא ברור). אפשר לראות למעשה שאין הפרדה, גג הוא גג אחד משותף לכל המבנה רכבת הזה. עכשיו בעניין הזה, נמצא התקנון המשותף, יש לנו הוראת חוק, הוראה מפורשת, שלא מותרת כל כך ספק, ולא מותרת מקום לדמיון. סעיף 1/א/71, לחוק המקרקעין, קובע שמבוקשת הרחבת דירה על רכוש משותף, בעניינו (לא ברור), יש לקבל בעצם הסכמה של שלושת רבעי מהבעלים בבית המשותף ששתי שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, אני יכולה להקריא גם את הסעיף, על אף הוראות סעיף 62/א סיפה או סעיף 12/ב לתקנון המצוין, רשאים מי שבבעלותם 3 רבעים מהדירות,

ושני שלישים מהרכוש המשותף, צמוד לדירותיהם להחליט בדבר הוספה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף, והצמדתם לדירה פלונית, לשם בנייה שמטרתה הרחבת אותה דירה. כלומר במקרה שלנו אין ספק שההסכמה המתחייבת פה, והנדרשת זה 75%, זה שחור על גבי לבן, בסעיף החוק, אנחנו צריכים 75% מכלל דיירי מבנה מספר 3,

אליעזר ראובברגר:

כמה דיירים יש שם?

עו"ד ספיר אבקזיר:

יש שם 60 דיירים, זאת אומרת צריך 45 חתימות, 45 חתימות של הדיירים, ובמקרה הזה, אין את החתימות הנדרשות. חשוב לי להבהיר גם עוד נקודה נוספת ש - , הסיפה של הסעיף עוסק, הוא נוקט בלשון, ואולם היה נושא החלטה כאמור הרחבה דירה פלונית אחת או יותר, לשם בניית מרחב מוגן דירתי, או מרחב מוגן קומתי רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם 60% מהדירות, אנחנו לא נכנסים במקרה הזה לסיפה הזאת של הצורך ב - 60% מהדירות, מהטעם הפשוט ש - , אנחנו לא עוסקים בהרחבת דירה לצורך בניית מרחב מוגן, בטח אתם יכולים לראות בבקשה וראיתם שמדובר פה, בהרחבה של, מעבר, לא רק מרחב מוגן, וגם המרחב המוגן הזה, נגיד בכוכבית שהוא לא עומד, הוא לא באמת מרחב מוגן לפי החוק, לפי התקנות, זה בעצם איזה שהוא חדר מחוזק, אני לא יודעת איך, מה זה מוגדר. אבל לא מדובר, לא מדובר רק בהרחבת דירה, אלא יש שם מטבח, שירותים חדרי שינה, לכן בוודאי שאנחנו לא נכנסים לסיפה שמצריך רק 60%, אלא 75% מכלל הדיירים, כלומר 45 חתימות. לכן יש לדחות בעניין הזה את הבקשה להיתר. אני מניחה שגם הוועדה הנכדה מכירה את כל הפסיקה האנפה, והחלטות גם של וועדות ערר ושל בתי משפט, בעניין, שקובעת שלמרות, שלמרות שהאפשרות לממש בקשה להיתר בנייה היא סוגיה קניינית, עדיין למרות שמדובר פה בועדה תכנונית, יש את הסמכות לוועדה לבחון בכלל אם יש מקום לדון בבקשה, ובמקרה שאין תימוכין קנייניים, עליה לדחות את הבקשה עד לקבלת ההסכמות, יש לי כאן גם כמובן את הפסקי דין המפורשים שניתנו,

אריאל גולן:

זה התקנון בית משותף? מה?

עו"ד ספיר אבקזיר:

מה?

אריאל גולן:

תקנון בית משותף.

עו"ד אילנית מיכאלי:

את התקנות שלכם,

עו"ד ספיר אבקזיר:

הנה, הנה, אפשר לראות. לפי מה רלוונטי להם.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) שני שליש.

עו"ד ספיר אבקזיר:

אז באמת אני לא אלאה את הוועדה הנכבדה, בהלכות, ובפסיקה, היפה שבעניין הזה, אבל רק כדי לסבר את האוזן, אז ההלכה כבר נקבעה עוד בבג"צ אייזן בשנת 1990, היא מצוטטת עד היום במגוון החלטות, גם של בתי משפט, גם של וועדות ערר ובית משפט העליון, זה חוזר על אותה, אותה החלטה, ואותה הלכה. אז אני רק אפנה לעתירה מינהלית, שהייתה בשנת 2018, בית משפט מחוזי בתל – אביב עסק ממש באותו מקרה כמו שלנו. בית משותף שמורכב גם כן ממבנה טורי, עם שלוש כניסות, גם שם מבקשי ההיתר ביקשו לבנות על הגג, בית משפט אומר שם באופן מפורש, ואני מצטטת, "הסוגיה התעוררה לא אחת בפסיקת בתי משפט, ההלכה שגושה כי מוסדות התכנון רשאים לבדוק היתכנות קניינית ליישום הבנייה לפי ההיתר, אם יינתן בו. ואם נמצא כי לכאורה אין בידי המבקש זכות קניינית, יש להשהות את ההליך התכנוני, ולהפנות את המבקש לערכאה מוסמכת לצורך בירור הסוגיות הקנייניות, בטרם קבלת החלטה, ובקשה, החלטה ובקשה העומדת לפני,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

עו"ד ספיר אבקזיר:

וכולה, וכולה אני לא אלאה אתכם, יש לי כמובן גם את הפסקי דין, אני אשמח לתת לכם אותם, אני אציין שבית המשפט העליון, אישר את הפסיקה הזאת, וממש גם לפני שנה, ביוני 2023 הוא חווה גם כן במקרה שהיא פגשה בנייה ברכוש המשותף", במילים האלו, כאשר מוסד תכנון סבור כי ישנם ספקות קנייניים, רשאי הוא שלא נאמר חייב להשהות את הדיון בבקשה, עד לקבלת הכרעה בסוגיה הקניינית. אז אם אני מסכמת את הנושא הזה בעצם, שזה הנושא העיקרי, שלנו, של ההתנגדות הזאת, זה שהוראת החוק היא ברורה וחד משמעית, היא לא מותירה פה פתח להפחית את התנאים, אנחנו צריכים, נדרש רוב של 75% מבעלי הדירות שיש ברשותם שתי שליש מהרכוש המשותף, במקרה שלנו הבנייה הזאת שכוללת הרחבה של דירה, בין היתר כמו שאמרתי מטבח, חדרי שינה, שירותים מקלחת, אין להכיר בזה, אין לקבל את הבקשה להיתר ובעצם לקבל הסכמות הנדרשות.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז. תודה.

עו"ד ספיר אבקזיר:

בחוק. הנושא השני שלנו,

אליעזר ראוכברגר:

יש לך עוד?

עו"ד ספיר אבקזיר:

כן, לא סיימתי. הנושא השני זה שלמעשה מדובר פה בתוספת קומה, בניגוד לתוכנית המאושרת, ולא נעשה לא פרסום כמו שנדרש.

דוברת לא מזוהה:

נעשה, אני לא יודעת, נעשתה.

עו"ד ספיר אבקזיר:

אני לא ראיתי,

דוברת לא מזוהה:

נעשה ונעשתה,

עו"ד ספיר אבקזיר:

אני לא ראיתי והיה יש,

אופירה קפח:

ויש חדר מחוזק בתוכנית,

עו"ד ספיר אבקזיר:

יש לי,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, יהיה לך זכות תגובה, בבקשה.

עו"ד ספיר אבקזיר:

שנייה, אני,

אליעזר ראוכברגר:

לתת להם לדבר לא להפריע. כן, אני צריך

עו"ד ספיר אבקזיר:

אני יכולה להראות פה מה הופיע (לא ברור). אין בעיה עם זה. מה בדיוק פורסם בבקשה המצומצמת. כפי שניתן לראות הנה יש פה גם חתימה מאפריל 24, מהות הבקשה, תוספת בנייה במסגרת 6% הקלה, השלמת גג 5% חדר מחוזק ומעלית פנימית, אני לא רואה פה שמדובר על תוספת קומה, לפי התוכנית המאושרת משנת 1976, תוכנית מספר 2073 ותוכנית 1905, המקרקעין מוגדרים כאזור מגורים 2, סעיף 8.10 לתוכנית, לתוכנית 2073 קובע כי גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות, הבקשה בעצם, מבקשת להוסיף קומה נוספת, קומה חמישית, והפרסום לא נעשה כנדרש בחוק. דבר נוסף, הוא בעצם סיכול האפשרות להתחדשות עירונית, אני מניחה שהוועדה יודעת את מצב הבניינים בשכונה, בפרט הבניינים האלה, התוספת בעצם המבוקשת הזאת, בבקשה היא תביא לכך שיהיה מאוד מאוד קשה לקדם לאחר מכן תוכניות להתחדשות, עלולה לפגוע בעצם בתמריצים כלכליים של יזמים בעצם להגיע

ולהיכנס לפרויקט שכזה, אז אני רוצה בעניין הזה, אני לא ארבה במילים, אני רק רוצה להפנות את הוועדה, גם כן להחלטות של בתי משפט ושל המפקח על המקרקעין שהם מכירים בכך שבנייה על גג עלולה להבריח קבלנים, או יזמים פוטנציאליים מלנסות להציע הצעות, אז סתם לדוגמא, הליך מספר 156/19 כרמון נגד (לא ברור) בשנת 2020, ועוד הליך בבית משפט המחוזי, 42061/03/16, עופר לוי נגד עובדיה נגרי, בית משפט שמה ממש מכיר בעניין הזה, שבנייה על הגג, בניינים שיש להם פוטנציאל להתחדשות, עשויה ממש לפגוע ולהרחיק, אז, ואני אגיד עוד, שאפילו אם לא יקודם פרויקט כזה, אז עדיין המתנגד זה ראשית להעדיף, להותיר את הבניין ללא ממ"דים, כי למעשה לבעל הדירה אין זכות קנויה לחזק את דירתו, ואין לו (לא ברור), המטרז'. עוד נושא אחד קטן ואחרון, ואני בזאת מסיימת, זה בעצם פגיעה בנגישות על גג הבניין (לא ברור), אנחנו לא כל כך הבנו מהבקשה, איך זה הולך להיראות, ואיך זה (לא ברור), לכן אנחנו מבקשים, אנחנו כמובן עומדים על כל הטענות, שהבקשה יש לבחון אותה, וככל שהבקשה תאושר, יש לוודא שבעצם יש יציאה לגג, וגישה לדודים, וזה לא נחסם קבור לשאר הדיירים. תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, תודה.

יוחנן וייצמן:

אפשר שאלה אחת, את רוצה,

ישראל קלרמן:

מה הוא רוצה?

יוחנן וייצמן:

להאריך במה שאמרת, כי זה חשוב לי, שאם הבניין מיועד לפינוי בינוי, אי-אפשר לבנות עליו על הגג, ציטט ממש שתי פסקי הדין,

עו"ד ספיר אבקזיר:

נכון,

יוחנן וייצמן:

מסכימה לחזור פשוט,

עו"ד אילנית מיכאלי:

(לא ברור),

יוחנן וייצמן:

מסכימה לחזור לכתובות?

עו"ד אילנית מיכאלי:

רגע, לא, שנייה, הפסיקה ואת החוק, (לא ברור), הטענה הספציפית שלכם מה למדת ממנו?
אני לא רואה,

יואל שבת:

איפה את רואה את ההצמדה של הגג?

עו"ד אילנית מיכאלי:

את רואה הצמדה של גג?

אריאל גולן:

כתוב למעט הגג.

עו"ד ספיר אבקזיר:

פשוט הדבר שלמדתי ממנו זה שהגג שייך לכל המבנה, לכל מבנה מספר 3,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הגג הוא שטח משותף, בסדר,

עו"ד ספיר אבקזיר:

נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם לא חולקים על זה, נכון?

עו"ד ספיר אבקזיר:

נכון, לכל מבנה מספר 3,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אוקי,

עו"ד ספיר אבקזיר:

זאת אומרת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

חוץ מזה את מפנה לתקנון ולחוק וכל מה ש - ,

עו"ד ספיר אבקזיר:

לא, מה שאני אומרת,

אריאל גולן:

היא אומרת כזה דבר,

עו"ד ספיר אבקזיר:

זה מאיפה אני גוזרת,

אריאל גולן:

זה לא כל מבנה בנפרד. את כל הגגות,

עו"ד ספיר אבקזיר:

מה שאני,

אריאל גולן:

למעט הגגות.

עו"ד ספיר אבקזיר:

למעשה השאלה היא מאיפה אנחנו גוזרים את ה – 75%,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם לא חולקים על זה,

עו"ד ספיר אבקזיר:

התשובה היא, לפי התקנון, מכל,

אריאל גולן:

אילנית,

עו"ד ספיר אבקזיר:

מבנה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל הם לא חולקים על זה, בסדר. הם מסכימים.

אריאל גולן:

הם אומרים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אריאל גולן:

הם צריכים חתימות מכל המבנים, כל המבנים.

דוברת לא מזוהה:

פעם שנייה פורסם לעניין (לא ברור), פעם שנייה, עוגמת נפש מפה ועד הודעה חדשה בתיק הזה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד ספיר אבקזיר:

סליחה, הדפסתי את זה מהתיק, אז, כנראה זה מופיע שם,

אופירה קפח:

תסתכלי בבקשה,

עו"ד ספיר אבקזיר:

סליחה, זה היה נספח,

אופירה קפח:

הנה הרפרנטית, אין פה ויכוח, בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מי משיב? משיבה?

עו"ד גיורא דניאל:

אני אתחיל ואשיב,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד גיורא דניאל:

אני אתחיל,

דובר לא מזוהה:

מה השם רק?

אליעזר ראוכברגר:

כן, רק שם לפרוטוקול בבקשה.

עו"ד גיורא דניאל:

עו"ד גיורא דניאל.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה. גיורא.

דליה אלפסי:

(לא ברור),

עו"ד גיורא דניאל:

אני חושב שכל העובדות שהציגה חברתי נכונות, אין לנו מחלוקת על לא על העובדות, אבל על מהות. מדובר כאן בהרחבת דירה, (לא ברור) 60%, מהסכמה של, יש 40 שמסכימים. לכן מספיק,

אליעזר ראוכברגר:

יש לכם 40 מתוך 60?

עו"ד ספיר אבקזיר:

45 צריך.

עו"ד גיורא דניאל:

45?

עו"ד ספיר אבקזיר:

צריך 45 חתימות.

עו"ד גיורא דניאל:

שני שלישי זה 40 מתוך 60.

עו"ד אילנית מיכאלי:

שני שלישי,

עו"ד גיורא דניאל:

יש לנו,

עו"ד ספיר אבקזיר:

שני שלישי,

עו"ד גיורא דניאל:

יש לנו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש לכם שני שלישי?

אופירה קפח:

כן, יש, 41 אפילו.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד גיורא דניאל:

מדובר בהרחבת דירה כולל חדר מחזק, ולכן זה עומד, שני שלישי זה מה שנדרשנו, זה מה שסיפקנו. אין שום סיבה לא להסכים לזה, יותר מזה יש גם 23, מסכימים לויתור הזכויות, לחברי הוועדה היה חסר תימוכין קנייניים, אז תימוכין קנייניים די והותר, אפילו (לא ברור).

עו"ד אילנית מיכאלי:

שנייה עכשיו השני שלישי האלה מכוח (לא ברור) כולם?

עו"ד גיורא דניאל:

מתוך 60.

אליעזר ראוכברגר:

מכל ה – 60.

עו"ד אילנית מיכאלי:

ה – 60.

יוחנן וייצמן:

כמה מעמודה?

עו"ד גיורא דניאל:

שאנחנו מסכימים.

יוחנן וייצמן:

כמה מהעמודה?

יואל שבת:

לא רלוונטי,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הם לא חולקים,

יוחנן וייצמן:

לא רלוונטי,

אליעזר ראוכברגר:

של זה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אין מחלוקת, המחלוקת היא רוצה 75,

אליעזר ראוכברגר:

היא רוצה 45, וזה אומר 40.

עו"ד אילנית מיכאלי:

75%, והם שתי שליש בסדר.

עו"ד גיורא דניאל:

הגשנו גם ויתור הזכויות ספציפי עליהם חתום 23,

עו"ד אילנית מיכאלי:

דיירים הסכימו לבטל גם זכויות.

עו"ד גיורא דניאל:

ולכן יש בהחלט תימוכין קנייניים,

אליעזר ראוכברגר:

אם אפשר רק להגביר את הקומה העליונה שנשמע.

עו"ד גיורא דניאל:

לכן יש את התימוכין הקנייניים הדרושים לקבלת הבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד גיורא דניאל:

פרסום שטענה שלא נעשה כדין, אז ראינו עכשיו, שנעשה פרסום גם לגבי קומה נוספת, לפי הטענה הזאת הסתובבה כלא נכונה, לגבי סיכול האפשרות להתחדשות עירונית, היא הנותנת, יש 40 שהם בפועל, הסכימו, לבנייה הזאת, עוד 23% שבפועל הסכימו גם (לא ברור), זכויות קנייניות, שיש מספיק אנשים שרואים את התמונה כוללת של המבנה שלהם, יודעים שזה מה, זה הדבר הנכון לעשות. וסיכוי אפשר להתחדשות עירונית תיאורטית, לא יכולה למנוע

התחדשות ספציפית בתוך בניין מסוים, שבו יש הסכמה ספציפית של אנשים שגרים בו, ובעלים שלו לתוכנית המבוקשת, התחדשות עירונית זה דבר שהוא אמורפי בכל מקום היום, אפשר לטעון אותו לגבי כל דבר, לא הוצגה שום תוכנית ספציפית, או רעיון ספציפי להתחדשות עירונית ודווקא בבניין הזה. לגבי הפגישה, הפגיעה בנגישות לגג הבניין, להרחיב גם את (לא ברור).

אופירה קפח:

אין לנו שום בעיה.

אליעזר ראוכברגר:

כן, בבקשה.

אופירה קפח:

אני דווקא אשמח,

דובר לא מזוהה:

מה השם רק?

אופירה קפח:

שמי קפח נווה אופירה, אני עורכת הבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

ואת מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

מי זאת?

אופירה קפח:

קפח נווה אופירה,

אליעזר ראוכברגר:

את עורכת הבקשה?

אופירה קפח:

אני גם.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

אופירה קפח:

מה שקורה לא שרק, יצרנו נגישות הרבה יותר נוחה, בגג הבניין לבקשתו של סימו של המבקש. כרגע סימו, אתה רוצה לספר? הם עולים 4 קומות,

סימו:

היום בשביל להגיע לגג, הם צריכים לעלות עם סולם של 4 מטר,

אופירה קפח:

בבקשה,

סימו:

שהוא טלסקופי שקניתי אותו מכספי, ככה כל הדיירים בבניין, כל כניסה 4 מטר להגיע לדודים, אני עושה להם חלון של עם סולם קבוע בקיר, שהם יעלו מטר וחצי והם נכנסים לגג בלי שום בעיה בכלל.

אופירה קפח:

זה מופיע בבקשה.

סימו:

גם אני, גם אני מהבית שלי לא יכול להגיע לגג, אני צריך לעלות מהסולם, רוב הפעמים הרבה הרבה עובדים שמה, החליקו, נפלו, שברו יד, שברו רגל, אתם יכולים לבוא לראות את זה נשמח מאוד, אני עושה להם משהו מאוד נוח, אני גם עושה מעלית במקום, וזהו. אני עושה להם רק שיהיה להם נוח בשביל זה גם, בכניסה שלי כל הדיירים חתמו לי, כל הדיירים.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, היה להם גם טיעון לגבי הנושא של העומס על התשתיות, למרות שהיא לא אמרה את זה, אבל מה בהתנגדות הכתובה זה מופיע.

אופירה קפח:

יש חישוב סטטיים ויש פה מכתב מהמהנדס אריאל ביטון,

חנאן עמורי עביד:

לא, עומס על התשתיות.

אופירה קפח:

על התשתיות.

חנאן עמורי עביד:

אתם מוסיפים יחידת דיור פה?

אופירה קפח:

לא מוסיפים יחידת דיור, הרחבה של הדירה הקיימת. לא, לא, הם מדברים על עוד אקסטרה יחידה, לא, מדובר פה בהרחבה של הדירה הקיימת, אין שם מטבח, יש שם חדרים. ובדיוק כמו שעשו לפני שנתיים, קיבלו היתר, בדיוק אותו דבר. אני ניגשתי להיתר הזה.

אליעזר ראוכברגר:

היא בהתנגדות הכתובה, שלא, לא פירטה את זה כאן, אבל אנחנו צריכים גם להתייחס וגם קראנו, יש שמה, שגם, היא בעצם אומרת, שגם אם כרגע לא מבקשים יחידת דיור, אבל הם חוששים שזה יהיה, כי לא מסומן דלת, אז הם חוששים שזה יהיה בעתיד. אני רוצה לשמוע פה שתצהירי לוועדה, שאין לכם כוונה לפצל ולעשות יחידת דיור,

אופירה קפח:

אין כוונה,

אליעזר ראוכברגר:

זה רק מדובר בהרחבה.

אופירה קפח:

יש פה מצב שהרבה נפשות שגרים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אני רק רוצה שזה יופיע בפרוטוקול ההצהרה שלהם. אני מבין שאתם כרגע גם היא אומרת שכרגע לא מסומן דלת, ולא מסומן זה, אבל היא אומרת אפשר לעשות זה ביניכם, זה נכון, אבל זה לא נמצא כרגע, אני רוצה הצהרה שלכם לפרוטוקול לוועדה, שאין לכם שום כוונה כזאת, ומדובר בהרחבה בלבד, ולא תוכנית עתידית, לפצל, ואם תרצו לפצל, בסדר, איך אומרים? לבוא לבקש, בקשות להיתר, הכול בסדר, אני מדבר רק לא בצורה בלתי חוקית, או בצורה שעוקפת את מה שמבוקש כעת, זה מה שאני מבקש.

עו"ד גיורא דניאל:

המבקש הצהיר לפרוטוקול,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד גיורא דניאל:

המבקש הצהיר לפרוטוקול בדיוק את מה שהתבקשנו.

אליעזר ראוכברגר:

שמעתי, בסדר, זה מה שרציתי זה הכול, גם בשביל להתייחס למה שנכתב ע"י עו"ד שמייצגת את ה - ,

יוחנן וייצמן:

בתוכנית יש מטבח ומקלחת או לא?

סימו:

מקלחת.

אליעזר ראוכברגר:

מקלחת בחדרים בסדר, זה, זה הכול אחד,

סימו:

יש כאן מטבח.

אופירה קפח:

אין מטבח.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, מקלחת כל אחד מבין שחדר צריך מקלחת, שירותים זה דבר לגיטימי.

יוחנן וייצמן:

זה בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

דבר לגיטימי לגמרי.

חנאן עמורי עב"ד:

יש שלושה חדרים, ויש מקלחת.

אליעזר ראוכברגר:

זה שלושה חדרים ומקלחת, בסדר.

עו"ד גיורא דניאל:

בהתנגדות מצוין מטבח.

אליעזר ראוכברגר:

כן, לגבי הנושא של החדר המחוזק זה, מעוגן בחוק, חוק ההסדרים האחרון נדמה לי סידרו את הנושא הזה, היה פעם החלטה של וועדת ערר, מקלט, היום יש אפשרות בחדר מחוזק, מה שהחוק מאפשר את החדר המחוזק דבר שהוא מקובל. כמובן שממ"ד תמיד עדיף, אבל אם זה בלתי אפשרי, בלתי אפשרי, לגבי הנושא של הפינוי בינוי התייחסתם, לגבי נושא של הנגישות התייחסתם, על הפרסום התייחסתם התוספת קומה התייחסתם,

יהודה פרוידיגר:

הגישה לגג.

אליעזר ראוכברגר:

גג התייחסתם על העדר תימוכין קנייניים התייחסתם, אני חושב שכל מה שאני רשמתי,

חנאן עמורי עביד:

רק לגבי ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

הטענות של הגברת,

חנאן עמורי עביד:

שהבניין,

יהודה פרוידיגר:

חיזוקים של הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

גם על התשתיות,

יהודה פרוידיגר:

כן, נו.

אליעזר ראוכברגר:

על התשתיות, הם גם התייחסו לנושא הזה. גם חיזוקים, אני מתאר לעצמי שהכול יהיה בהתאם ל - ,

יהודה פרוידגר:

בתיאום עם מהנדס.

אליעזר ראוכברגר:

מהנדס ובדיקות, והכול.

אופירה קפח:

יש חישובים סטטיים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

יהודה פרוידגר:

איפה המכתב מהמהנדס?

אליעזר ראוכברגר:

את רוצה להשיב?

עו"ד ספיר אבקזיר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה גברתי.

עו"ד ספיר אבקזיר:

ממש ממש בקצרה, קודם כל בעניין ההתחדשות העירונית, אז אני אגיד חברי אמר פה, שאין בכלל כרגע היתכנות, ולא ברור, מאוד אמורפי, אז אני אגיד שכן יש נציגות שהולכת ומתגבשת, לפי מה שאני יודעת,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל יש איזה תיק שפתחו, יש איזה שהוא משהו?

עו"ד ספיר אבקזיר:

עדיין לא, אבל, עדיין, אנחנו, זה לא, זה לא דברים (לא ברור) לגמרי.

אליעזר ראוכברגר:

בוא נאמר ככה, את בשלב הנוכחי כמו שזה נמצא מהניסיון שלנו, ויש לנו הרבה ניסיון בהתחדשות העירונית,

עו"ד ספיר אבקזיר:

ברור, זה,

אליעזר ראוכברגר:

זה תוכנית של 10 שנים מינימום, בסדר.

עו"ד גיורא דניאל:

זה הגדרה של אמורפי.

עו"ד ספיר אבקזיר:

בסדר, אבל, אני רוצה לחדד את העניין של ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

אבל סליחה שאני קוטע אותך, אני מתנצל.

עו"ד ספיר אבקזיר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

ברמה העקרונית יש לכם התנגדות לפינוי בינוי? ברמה עקרונית, אני שואל. אין לכם התנגדות.
רק אתם טוענים תנו לנו בינתיים עד שזה יגיע את מה שמגיע לנו.

אופירה קפח:

אנחנו ניסינו לקדם אפילו,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי.

אופירה קפח:

ולא עבד.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי,

עו"ד ספיר אבקזיר:

הם פנו אליהם,

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת אתם לא בגלל ה - , בגלל ההיתר הזה, אתם תתנגדו לפינוי בינוי.

אופירה קפח:

לא,

סימו:

ממש לא.

אליעזר ראוכברגר:

לא, אוקי,

סימו:

לפרוטוקול אני מאשר פינוי בינוי.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, רק אתה אומר תן לי עד שזה יבוא תן לי את מה שזה, הבנתי, בסדר.

סימו:

אין ברירה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה גברתי, סליחה שקטעתי אותך.

עו"ד ספיר אבקזיר:

חשוב לי לחדד שוב, בהקשר של התימוכין הקניינים. אליעזר ראוכברגר:
כן.

עו"ד ספיר אבקזיר:

צריך לעשות את ההפרדה, יש את ה - , יש שני מישורים נפרדים, יש אחד, הויתור על הזכויות, שזה באמת ראינו היו כמה שכנים שויתרו על 3.5 מטר, מהזכויות שלהם, זה מישור אחד. ועליו גם לא דיברתי, דיברנו על בהתנגדות, ובאמת ראינו שיש הסכמות וחתימות, אז לא העליתי אותו עכשיו, אבל המישור השני זה מישור ה - 75% נדרש לבנייה על רכוש משותף, על הגג, וזה מישור שני, ההסכמות האלה הם לא רלוונטיות. עכשיו אני לא ראיתי, אני לא יודעת איזה שתי שליש, לא יודעת איך מחשבים, מאיפה נובע השתי שליש ולא ראיתי 40 חתימות, גם בהנחה שזה שתי שליש. ואנחנו עומדים על זה, אני גם מתעקשת ורוצה להביא פה את הפסקי דין הרלוונטיים לוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

תתני את זה ליועצת המשפטית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

תצאי מנקודת הנחה שאנחנו וועדת תכנון ובנייה, בסדר?

עו"ד ספיר אבקזיר:

לשם ה - ,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז אפשר להתקדם.

עו"ד ספיר אבקזיר:

אז באמת, אנחנו, נכון, אבל זה 22. ולא 45 כמו שנדרש, ואנחנו עומדים על העניין הזה כמובן.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, הדיון הסתיים, ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

עו"ד גיורא דניאל:

תודה רבה.

עו"ד ספיר אבקזיר:

תודה, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

יום טוב לכולם. טוב.

דובר לא מזוהה:

לא צריך?

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא,

סימו:

זה שלה,

אליעזר ראוכברגר:

זה אותו דבר, כולם אותו דבר.

סימו:

תודה רבה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

יואל שבת:

כל טוב.

סימו:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חנאן, את רוצה להתייחס?

חנאן עמורי עב"ד:

האמת, הם ענו על כל הנקודות, של תימוכין קנייניים כמו שאילנית גם אמרה, אנחנו מתייחסים לשני שלישי,

אליעזר ראוכברגר:

יש כאן שני שלישי 40.

חנאן עמורי עב"ד:

ואילנית רוצה להתייחס יותר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

שוב,

אליעזר ראוכברגר:

לגבי הנושא של,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו לא עובדים,

אליעזר ראוכברגר:

התימוכין הקניינים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לפי חוק התכנון והבנייה, זה עניין המפקחת,

אליעזר ראוכברגר:

הפוך,

יואל שבת:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

לפי חוק המקרקעין,

עו"ד אילנית מיכאלי:

חוק המקרקעין, סליחה,

יואל שבת:

חוק המקרקעין,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה עניין המפקחת, אנחנו עובדים לפי היתכנות קניינות,

אליעזר ראוכברגר:

החלטה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

המדיניות שלנו היא, לדרוש שני שליש על שטח משותף. מקבלים את העמדה.

אליעזר ראוכברגר:

זה גם עמד בוועדת ערר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

עכשיו העו"ד טענה והיא צודקת שצריך להתייחס לכל הבניינים ביחד,

חנאן עמורי עביד:

לכל הבניין עצמו,

אליעזר ראוכברגר:

כל המבנה, כל המבנה. אז יש לו 40,

עו"ד אילנית מיכאלי:

וה – 60,

אליעזר ראוכברגר:

40 מ – 60 זה שני שליש.

עו"ד אילנית מיכאלי:

נכון, 60 דיירים,

חנאן עמורי עביד:

גם אכן התייחסו (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא היה להם ויכוח על הנתונים, היה להם ויכוח,

חנאן עמורי עב"ד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

רק על 45 או 40.

עו"ד אילנית מיכאלי:

מבדיקה התקנון הבית המשותף, אנחנו מקבלים את הטענה.

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מבחינת אחוזים אנחנו דורשים זה המדיניות של הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

ויש,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בסך הכול יש הוגשו,

אליעזר ראוכברגר:

הוגשו 40 הסכמות,

חנאן עמורי עב"ד:

לגבי,

אליעזר ראוכברגר:

ודרך אגב 23 דיירים גם ויתרו זכויות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זהו, זה לעניין זכויות, נכון,

אליעזר ראוכברגר:

כן, לגבי השאר?

חנאן עמורי עב"ד:

לגבי עומס על התשתיות, אין פה תוספת יחידת דיור, גם אין מטבח, ראינו את זה, רק חדרים ומקלחת, זה תוספת ליחידה קיימת.

אליעזר ראוכברגר:

תוספת קומה היה פרסום,

חנאן עמורי עב"ד:

היה פרסום על, כמו שצריך,

אליעזר ראוכברגר:

השאלה מה התב"ע?

חנאן עמורי עב"ד:

והצמצום היה על הבניינים האחרים, כל הדיירים בבניין קיבלו תקנה 36, והבוחנת התייחסה ממש בפירוט בתוך החוות דעת בדיוק איזה צמצום עשו. סיפקו לה אפשרות לתמ"א/38 גם אנחנו בדקנו במערכת אין כלום, שהתחיל ולכן זה בינתיים במחשבות שלהם, אז זה לא רלוונטי להפסיק בנייה בגלל זה. לגבי חיזוק הבניין קיים, המהנדס הצהיר שאין צורך בלחזק את הבניין, הוא יכול לעמוד בעומסים, לגבי הנגישות ליד הבניין לדעתי קיבלנו תשובה מאוד משכנעת של המבקש.

אליעזר ראוכברגר:

משפר את העמדה שלו.

חנאן עמורי עב"ד:

וראינו את זה,

אליעזר ראוכברגר:

גם מייצר מעלית, וגם,

חנאן עמורי עב"ד:

גם ראינו את זה בתוכנית, בעצם מהמדרגות המשותפות, הם הגדילו אפילו את הדלת, שיוצאת ל - , לגג, ומהגג הזה לגג החדש. כמו כן יש לנו מעלית פנימית, עכשיו זה איפה שיש דלתות שנפתחות, זה תלוי בעניינים קנייניים שביניהם,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו התרשמנו שהוא משפר את הנגישות,

חנאן עמורי עב"ד:

כן, אבל הוא מייצר את האפשרות גם של מעלית,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

חנאן עמורי עב"ד:

מי שרוצה להשתתף שידבר איתו, וזהו, זה כל הטענות שהיו.

אליעזר ראוכברגר:

לגבי החדר המחוזק על הגג, זה בסדר? זה הבקשה תקינה.

חנאן עמורי עב"ד:

היום זה בסדר, זה גם תיק לפי התקנות.

אליעזר ראוכברגר:

ולגבי, לגבי הנושא פינוי בינוי.

חנאן עמורי עב"ד:

פינוי בינוי,

אליעזר ראוכברגר:

פינוי בינוי לא הוגש שום תיק, לא שום כלום.

חנאן עמורי עב"ד:

שום דבר.

אליעזר ראוכברגר:

רק עכשיו וגם ראה גם העו"ד של המתנגדים שרק עכשיו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם מסכימים בהתגבשות.

אליעזר ראוכברגר:

מתחיל, מתחיל להתגבש נציגות, זה תוכנית עתידית,

חנאן עמורי עב"ד:

התגבשו, כבר לא תהיה תמ"א.

אליעזר ראוכברגר:

כן, שגם יהיה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, גם, גם הם לא ימנעו בעצם את הפינוי בינוי.

אליעזר ראוכברגר:

א', איך קוראים לזה? המבקש סיר פה שהוא לא מתנגד לפינוי בינוי, ויתמוך. הוא אומר תנו לי בינתיים, כי זה תוכנית עתידית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

להיפך, הוא ניסה לקדם, הוא ניסה לקדם,

אליעזר ראובברגר:

שנים רבות, לשנים רבות, אגב הוא גם הצהיר כאן שאין לו שום כוונה ליחידת דיור, אלא רק להרחבה, ולכן לאור כל זאת אנחנו דוחים את ההתנגדות, ומאשרים את הבקשה, בהתאם לכל מה שפירטנו כאן. תודה, חנאן.

סיום הדיון