הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2022/0074.00

בצלאל אשכנזי הקו, בית ישראל

מספר הוועדה: 13

מקום ההתכנסות: אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה: י"א בתמוז תשפ"ד (17.7.2024)

מזכיר הוועדה בדיון: נלי צדוק ודליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה: 9:45

שעות סיום הוועדה: 19:10

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.

חיים כהן:

תיק הבא, נו.

רחלי רוטנברג:

בצלאל אשכנזי, 44, תיק הריסה ובנייה, מבקשים לבנות, 8 יחידות דיור,

חיים כהן:

4 קומות,

רחלי רוטנברג:

התנגדות הבאה, 8 יחידות דיור,

חיים כהן:

4 קומות,

רחלי רוטנברג:

ו – 4 קומות,

חיים כהן:

בגדול מה? מה?

רחלי רוטנברג:

בלי פתרון חנייה, אותו דבר, אין גישה.

חיים כהן:

אין גישה? מה רוב ההתנגדויות? על חנייה?

רחלי רוטנברג:

רוב, לא, פגיעה בשכירות,

חיים כהן:

כן,

רחלי רוטנברג:

על עבודות, זה בניינים צמודים אחד לשני, מה שנקרא, בחוק בניין מורכב, שאפשר לתת רק לאחד,

חיים כהן:

ואז זה אמור לפגוע אחד בשני.

רחלי רוטנברג:

אז זה פוגע, הם אומרים שזה פוגע להם ביסודות, פוגע להם ביכולת של השכירות. אפילו חנייה, אני לא רואה,

חיים כהן:

רוחמה,

רוחמה יעקבי:

כן,

חיים כהן:

תכניסי אותם.

רוחמה יעקבי:

בדיוק. שעה שלוש, אתה המתנגד? מבקשים שם. טוב, מתנגדים פה. פה גברת.

ישראל קלרמן:

הם מבקשים? מתנגדים?

רוחמה יעקבי:

כן,

חיים כהן:

טוב, אנחנו מדברים על תיק 2022/0074 בצלאל אשכנזי. תשמעו הסדר הוא, כדלהלן, המתנגדים מדברים, לפני שמדברים אומרים את השם, כי הכול מוקלט, ויש תמלול, כדי שנדע לזהות מי המדבר, ומי לא. לאחר מכן הם ישיבו, לא להתפרץ, כי יהיה לכם את הזכות תגובה למה שהם יגידו, אז אני מבקש בכל לשון של בקשה לשמור על הסדר. מי ראשון המתנגדים שרוצה לדבר?

ישראל קלרמן:

הוא רק אחד, זה זוג ו - ,

עקיבא יוסף:

אני עקיבא יוסף, אני מדבר בשם הדוד שלי, יוחנן יששכר.

חיים כהן:

יפה, אז בואי תרשמי את זה, רחלי. בבקשה.

עקיבא יוסף:

אז ככה ההתנגדות שלנו נובעת משלוש סיבות, שלוש נקודות. נקודה ראשונה היא הזכויות של המבקש הם 33.333 מכלל הזכויות שיש בקרקע והוא מבקש הרבה יותר ממה ש - , מה שיש לו זכויות, זה אחת. דבר שני, הוא מבקש הרבה מספר יחידות דיור, בכל הקרקע,

חיים כהן:

מבקש 8 יחידות דיור,

עקיבא יוסף:

8 יחידות דיור, זה לא, הוא בעצם לוקח את כל הזכויות,

חיים כהן:

אוקי,

עקיבא יוסף:

ודבר שלישי, מתנגדים רוצים פתרון טוב בוועדה, הוא הורס את הבית שם, צריך לדאוג ליסודות של הבית הצמוד, הקירות של הבית הצמוד.

חיים כהן:

זאת אומרת שלא ייגרם נזק לבית הצמוד.

עקיבא יוסף:

אסור לקרות נזק, מה שחשוב שיינתן פתרון לזה. יינתן לו הכול בסדר,

חיים כהן:

בסדר, זהו?

עקיבא יוסף:

כן, פשוט ברור.

חיים כהן:

מי הולך לדבר מהצד השני? בוא, אז בוא תתמקד דבר ראשון, בנושא הקנייני מה שהוא טוען,

ישראל קלרמן:

אין עוד מתנגד.

רוחמה יעקבי:

שניים.

ישראל קלרמן:

למה? זה זוג הוא ייצג אותם.

חיים כהן:

רגע,

ישראל קלרמן:

מי עוד מתנגד?

רוחמה יעקבי:

הרמן,

ישראל קלרמן:

לא, הם ביחד,

חיים כהן:

רגע, רגע,

ישראל קלרמן:

תקרא, סליחה.

רוחמה יעקבי:

הרמן יאיר,

חיים כהן:

אז יש,

ישראל קלרמן:

אז שהוא יקרא את זה, הם לא פה.

חיים כהן:

אז תקראי, תקראי את ההתנגדות, זה,

רחלי רוטנברג:

אני אקריא,

ישראל קלרמן:

הוא אמר.

חיים כהן:

כי שגם תגיב גם על זה.

ישראל קלרמן:

אז להקריא את זה,

רחלי רוטנברג:

מה? יאיר ארנון?

רוחמה יעקבי:

כן,

רחלי רוטנברג:

"הדירה שלו באותו בניין, ויש לי חלק באזור הבנייה בתב"ע 35/239",

יואל שבת:

כן, כן,

ישראל קלרמן:

תכבה את זה, זה רק זה.

רחלי רוטנברג:

"לפי החוק הבתים המשותפים כמו כל דייר, לא קיבלתי שום הסבר או פירוט שמובן לי בעניין, אם לוקחים חלק בלי רשותי על הצד שאין לי חלק בשטח, ועם כל הכבוד לסד הזמנים הוא יפגע לי בשוכר, למשל שיברח מהדירה או שלא ירצה להאריך את החוזה, נראה לי שמגיע לי פיצוי או ערבות שלא יהיה לי הפסדים, ולכן אני מתנגד לבנייה כל עוד לא באו הבעיות על פתרונן".

חיים כהן:

טוב, האחרון, עוד מתנגד יש כאן.

רחלי רוטנברג:

רגע, יש שתי התנגדויות,

חיים כהן:

4 יש, לא?

רוחמה יעקבי:

לא, שניים.

רחלי רוטנברג:

שניים.

חיים כהן:

שניים? אוקי, אז גמרנו, השמענו את זה, בבקשה עו"ד תגיד את שמך לפרוטוקול.

עו״ד בני גנוניאן:

עו"ד בני גנוניאן, מייצג את מגישי הבקשה, אני באמת אתייחס.

חיים כהן:

אז בוא תתייחס לנקודה ששני ההתנגדויות (לא ברור) על נושא קנייני,

עו״ד בני גנוניאן:

בטח,

חיים כהן:

שהם טוענים.

עו״ד בני גנוניאן:

אז אחד, כמו שאמר באמת יושב ראש הוועדה אנחנו, זה באמת עניין קנייני,

חיים כהן:

כן,

עו״ד בני גנוניאן:

עניין של חלוקת זכויות כאלה או אחרות, אין פה למעשה איזה שהיא התנגדות תכנונית שאומרים גובה קומות, קווי בניין וכולה.

חיים כהן:

את הבית המשותף,

עו״ד בני גנוניאן:

טוענים, רבותי זה יש פה זכויות שהוא בונה יותר ממה שהזכויות נותנות לו במסגרת רשות, אחוזי הבית המשותף וכולה. אני רק מחזיר אותנו בהקשר הזה, אני טוען אחד, אני חייב, חייב לטעון את זה, כי אני באמצע, יש החלטה של וועדת ערר, שאני חושב היא מאוד תעזור לכם, אני, בשנת 2005 הופיע פה המתנגד הזה, והגיש בקשה להיתר בנייה והוסיף 4 קומות על החלק שלו, זה בעצם בית משותף שבנוי משני אגפים, והוסיף 4 קומות על ה - , על החלק שלו, והוסיף שם 5 או 6 דירות, והכול היה בסדר, והלקוחות שלי באמת הגישו התנגדות, ובמסגרת החלטת הוועדה הזאת, במסגרת הדיון פה, יש לי פה אפילו את המסמך המקורי, הזימון מ – 2005, חותם ואומר המתנגד שיושב פה, והוא אומר - אני החתום ישכר יוחנן בן יוסף תעודת זהות וכולה, מצהיר בזאת שבתמורה להסרת ההתנגדות של משפחת מזרחי לבנייה שלי, אני לא אתנגד לשום בנייה, (לא ברור) על החלק.

חיים כהן:

(לא ברור) משפט, שאתה הוא בנה 6 אתה בונה 8, וזה מה שמפריע לי, אוקי,

עו״ד בני גנוניאן:

אני מקריא מאותו כתב הסרת זה, "הן בוועדות התכנון, והן בבתי משפט וכולה וכולה אמור לעיל חלה על גוש 3091 חלקה 21, לראייה באתי על החתום", והוא אומר את זה, רבותי, אני בא ואומר, אנחנו וועדת ערר לא אני אומר, נגיד בני גנוניאן לא יודע על מה הוא מדבר, אומרת וועדת ערר, בערר 148/12, ערר החלטת גוז אומרת, השתק וחוסר תום לב, כפי שפירטנו לעיל התוצאה התכנונית ראויה,

חיים כהן:

עו"ד עו"ד, שנייה,

עו״ד אילנית מיכאלי:

אתה יכול (לא ברור).

חיים כהן:

אני מבקש ממך, היה התנגדויות על שתי נקודות, אל תיקח אותי לטיול עכשיו.

רוחמה יעקבי:

תתייחס,

חיים כהן:

בוא, אחד, נושא קנייני, רכוש הבית המשותף, אתה צודק, דבר שני, הנושא של חיזוק לא מכוח בבניין, תתמקד בזה.

עו״ד בני גנוניאן:

בסדר, לא,

חיים כהן:

אחר כך,

עו״ד בני גנוניאן:

לא מגיע, אני מפנה את הוועדה,

חיים כהן:

בסדר,

עו״ד בני גנוניאן:

דבר וועדת ערר הזוכה ערר,

חיים כהן:

הבנתי,

עו״ד בני גנוניאן:

כי מתנגד שחתם, ומה שנקרא מחר את (לא ברור) רק כדי,

חיים כהן:

הלאה,

עו״ד בני גנוניאן:

בסדר, נאמר.

חיים כהן:

עכשיו בוא תתמקד עכשיו,

עו״ד בני גנוניאן:

הלאה, בפן הקנייני, בפן הקנייני.

חיים כהן:

אני מדבר עכשיו על הפן של,

עו״ד בני גנוניאן:

אז כמו,

חיים כהן:

של חלילה,

עו״ד בני גנוניאן:

אין בעיה, אין בעיה,

חיים כהן:

מדובר שלא יקרה החיזוק של הבניין, שלא יגרם להם נזק,

<u>עו״ד בני גנוניאן:</u>

כן,

<u>חיים כהן:</u>

לבניין הצמוד,

<u>עו״ד בני גנוניאן:</u>

הבנתי. עוד נקודה קטנה גם באמת בפן הקנייני, כמו שאמר,

<u>חיים כהן:</u>

לא, לא, אמרתי לא, גמרנו. עכשיו,

<u>עו״ד בני גנוניאן:</u>

זכויות התמ"א, אני רק אומר שהחוק רק לנו בעקבות פסק דין שומרי אמונים, שאתם בוודאי מכירים, זכויות התמ"א שייכות אך ורק למי שעושה את החיזוק זה התמריץ לגבי חיזוק,

<u>חיים כהן:</u>

בדיוק,

<u>עו״ד בני גנוניאן:</u>

אני באמת שמח שאנחנו מתמקדים, התוכנית מלווה פה ע"י קונסטרוקטור, ע"י מהנדס יש פה, גם ככה אם תרצו אדריכל פנט, יש פה איזה שהוא גם אלמנט של נתק, נכון בין המבנים כך שלא ייגרם פה,

<u>חיים כהן:</u>

אתה מתחייב שאתה תעשה את כל הדברים שצריכים לעשות,

<u>עו״ד בני גנוניאן:</u>

כל הבדיקות.

חיים כהן:

כדי שהבניין, הצמוד,

עו״ד בני גנוניאן:

גם,

חיים כהן:

לא ייגרם נזק, ואם יהיה צורך לחזק חלק מהבניין בגלל סוג העבודה אתם מתחייבים לפתור את הבעיה הזאת של הבניין הצמוד, כן או לא?

דובר לא מזוהה:

כן,

חיים כהן:

אוקי,

עו״ד בני גנוניאן:

בוודאי.

חיים כהן:

אתה רוצה להוסיף משהו אדריכל פנט?

עו״ד בני גנוניאן:

כן, כן,

יצחק פנט:

תראה, הבניין מלכתחילה היה שני מבנים בני קומה אחת, קרובים לא בקיר משותף, אלא שני קירות עם תפר ביניהם, ככה זה היה מלכתחילה.

חיים כהן:

כן, כיום מה זה?

יצחק פנט:

אותו דבר, רק שהם בנו, את ה – 4 קומות שלהם, הם עשו בצמוד אלינו עם תפר קיר חדש,

חיים כהן:

רגע, רגע, אתה תענה, אתה תענה.

יצחק פנט:

3 קומות, אני לא יודע מה הם בנו, הם בנו קיר חדש בינינו, כך שאם מישהו היה צריך לדאוג זה אנחנו, בזמן שהם בנו,

חיים כהן:

לא משנה, לא משנה, מכיוון שאתם מתחייבים יש והיה, אם אתם, אתם מתחייבים כלפי הוועדה, שתפתרו.

יצחק פנט:

ברור,

חיים כהן:

יפה. תודה רבה.

עו״ד בני גנוניאן:

רק

חיים כהן:

שנייה, שנייה, מה, מה כבודו רוצה להעיר?

יוחנן יששכר:

אני רוצה להגיד שאני חתמתי על מה שחתמתי שאני לא מתנגד,

חיים כהן:

אלא מה?

יוחנן יששכר:

על חשבון הזכויות שלי.

חיים כהן:

אבל אדוני, אני אסביר לך, אנחנו וועדת תכנון, לא וועדת קנייינית, אנחנו לא קובעים, אם הזכויות שלך או לא, יש מקום אחר לבדוק את זה, זה הולכים לרכוש הבית המשותף, ובודקים, ומקסימום יש בעיה, זה שמה. פה זה נושא קנייני, נושא תכנוני,

רוחמה יעקבי:

תכנוני,

חיים כהן:

לא קנייינית. אז לכן זה לא, אני לא רוצה שתחשוב שאנחנו פה יכולים לעזור לך, כי זה לא בסמכותנו.

יוחנן יששכר:

אני לא רוצה, כל אחד מה שהזכויות שלו,

חיים כהן:

יפה, אז עכשיו אני אחדד מה שהאדון אומר, הוא חלילה, לא רוצה לגרום לכם נזק, ומה שהוא חתם לכם, הוא עדיין עומד מאחורי את זה, אלא מה, הוא אוחז שאם חלק מהאחוזים שייכים לו, אז צריך להיכנס איתו לדין ודברים, ולכן אני מבקש מימכם תפנו לועדת,

עו״ד אילנית מיכאלי:

המפקחת על בתים משותפים,

החיים כהן:

המפקחת,

רוחמה יעקבי:

משותפים.

חיים כהן:

הבתים המשותפים,

עו"ד בני גנוניאן:

אתה צריך,

חיים כהן:

לא משנה, אתה אחיין של, תפנה למקום הזה, למפקחת לרכוש המשותף, ותוציא משמה החלטה האם יש לכם אין לכם, ואם יש לך, אז הם לא יאשרו להם, נתקדם, עד כאן ברור? זהו.

עקיבא יוסף:

אם אפשר?

חיים כהן:

רגע, רגע,

עקיבא יוסף:

שאלת הבהרה.

עו"ד בני גנוניאן:

שתי נקודות רק לגבי המלצת,

חיים כהן:

שנייה, הוא היה באמצע.

עקיבא יוסף:

שאלת הבהרה, אם הגשת התוכנית צריכה להיות לתב"ע?

חיים כהן:

מה?

עקיבא יוסף:

היא צריכה להיות צמודה לתמ"א?

רוחמה יעקבי:

לא,

חיים כהן:

זה תמ"א, זה לא תב"ע.

עקיבא יוסף:

זה תמ"א?

חיים כהן:

זה תמ"א/38.

עקיבא יוסף:

אוקי, היא צריכה להיות, תמ"א מאפשרת להם את מה שעושים שם?

חיים כהן:

בוודאי.

רוחמה יעקבי:

כן.

חיים כהן:

עוד פעם, כשיצא החלטה במקום, אתה תדע בדיוק מה מאשרים להם או לא, אני לא רוצה להגיד באוויר, כי עוד לא יצא החלטה, אנחנו נקבל החלטה מה מאפשר להם, ואחר כך על בסיס זה תוכל, אוקי, אדוני כן,

עו״ד בני גנוניאן:

שתי נקודות אדוני, לגבי ההמלצה.

חיים כהן:

בבקשה.

עו"ד בני גנוניאן:

הנקודה הראשונה יש פה חוות דעת של מתכננת מחוז שהיא שגויה, היא ניתנה לדעתנו בטעות, וגם מחלקת תכנון חושבים כמונו. לגבי גג הרעפים בעצם ההמלצה של המתכננת, היא נוגעת את החלטת מע"ר צפון לגבי גג רעפים בשימוש, ששם מותר ששיפוע הגג יהיה בגובה של עד 120 מעל רצפת עליית הגג, ולכן, זו ההתייחסות הראשונה, ההתייחסות השנייה היא לגבי חנייה, אנחנו מדברים על חלקה כלואה ללא חנייה, בתחום החלקה. בהקשר הזה אני מפנה לתוכנית החלה היא 4383, בסעיף 16/ג שאומרת - בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהם מקום חנייה, אין צורך באישור חנייה הן של אגף התנועה בשלב מתן ההיתר, לכן לדעתנו בחלקה הזאת אי-אפשר בכלל לתת פתרון חנייה, ואין פה גם איזה שהוא חניון ציבורי, ולכן בהתאם לתוכנית 4383, גם לא צריך לחייב בכופר חנייה, זה גם אני מפנה להחלטה ברחוב הרב פרנק 17 1183/23 וועדת ערר.

חיים כהן:

תודה רבה. עוד משהו, המתנגדים רוצים להגיד משהו? להוסיף משהו?

רחלי רוטנברג:

זה לא בתב"ע,

עקיבא יוסף:

לא,

חיים כהן:

אוקי, תודה רבה, הסתיימה הישיבה, תודה. כן.

יוחנן יששכר:

אנחנו גם בזה, (לא ברור).

חיים כהן:

אמרתי לך, זכויות זה לא אנחנו, אמרתי לך איפה בודקים את זה, ואיפה, איפה, מטפלים בזה, אנחנו רק תכנוני. אוקי, בסדר? סיימנו את הישיבה. תודה רבה.

עקיבא יוסף:

תודה רבה.

רוחמה יעקבי:

תודה רבה.

עו״ד בני גנוניאן:

תודה רבה. תודה רבה, חיים.

ישראל קלרמן:

אבל אסור לך להיות.

חיים כהן:

יללה, החלטה, יואל, אתה מנסח?

יואל שבת:

רחלי.

חיים כהן:

רחלי, לנסח?

רחלי רוטנברג:

מדובר בהתנגדות קניינית, שלא פוגעת, הם כבר קיבלו.

חיים כהן:

לגבי, לגבי מה שהם,

ישראל קלרמן:

אומרים פה דבר,

חיים כהן:

33%,

ישראל קלרמן:

הביאו פה מסמך רציני,

חיים כהן:

רגע, רגע,

ישראל קלרמן:

של המתנגד, שנייה, והם קיבלו כבר,

רחלי רוטנברג:

הם לא קיבלו, הם,

חיים כהן:

רגע, הם, לגבי הטענה, שהם טוענים שיש להם 33%, הקניינית, וגם זכויות במחסן שזה, לכן הוועדה לא מתערבת בנושאים קניניים, ניתן לפנות,

יואל שבת:

למפקחת על בתים משותפים,

חיים כהן:

למפקחת,

יואל שבת:

על בתים משותפים.

חיים כהן:

על בתים משותפים. ולברר את העניין שמה. לגבי הנושא של החנייה, תתייחסי לזה.

רחלי רוטנברג:

רק שנייה, אני רק רוצה להוסיף על ה - , משפט הקודם, שתמ"א/38 לא לוקחת זכויות ממישהו.

חיים כהן:

בסדר, אוקי, מצוין. זה נאמר, ולגבי החנייה, תתייחסי.

יואל שבת:

אבל חשוב הנקודה הזאתי שהיא אמרה שבלי קשר, הרי הם יכולים לפנות למפקחת על בתים משותפים. התמ"א/38 בעצם,

ישראל קלרמן:

לא נוגעת.

יואל שבת:

לא (לא ברור), ולא גורעת,

רחלי רוטנברג:

אם הם זכאים לתמ"א,

יואל שבת:

זה זכויות קיימות, זה זכויות קיימות של,

חיים כהן:

אוקי,

יואל שבת:

דיירים אחרים.

חיים כהן:

מצוין.

רחלי רוטנברג:

מה עוד היה?

חיים כהן:

חנייה, תתייחסי לחנייה,

יואל שבת:

מה?

רחלי רוטנברג:

עניין החנייה, התב"ע באמת, אני לא יודעת הסדרי תנועה לא כתבו את זה, אבל התב"ע כאן פוטרת ממקומות חנייה,

חיים כהן:

יפה, עזבי, תנסחי לי, בעקבות (לא ברור) זה. מה עוד?

יואל שבת:

פוטרת ממקומות חנייה,

רחלי רוטנברג:

בהתאם לתב"ע עשינו את זה המון פעמים, דרך אגב,

ישראל קלרמן:

רגע,

חיים כהן:

אי-אפשר, אי-אפשר, הסתיים.

ישראל קלרמן:

לבד, אי-אפשר. בלי הצדדים, תגידי לרוחמה, מה אתה רוצה.

חיים כהן:

אתה לא יכול, אין,

ישראל קלרמן:

תשאל את רוחמה. נו.

רחלי רוטנברג:

חנייה וזה,

צחי:

איזה צוות מגיע לשם?

רחלי רוטנברג:

ודבר שני, על הוועדה מחוזית שכתבה להם לצמצם ל – 1.20 מטר,

ישראל קלרמן:

צוות ג', הוא אומר את ו'.

רחלי רוטנברג:

את ה – 1.20 מטר בגג, זה לא תואם את מדיניות מע"ר צפון, אז אי-אפשר לתת להם את את זה.

ישראל קלרמן:

שצריך לחזור.

נלי:

לכולם יש, ג' יש, ל – ד' יש.

ישראל קלרמן:

ג' חוזרת, יש הרבה.

נלי:

ד', ה' ו – ו'.

ישראל קלרמן:

יש עוד תיקים שלה עכשיו.

חיים כהן:

טוב.

ישראל קלרמן:

ג', או אחרי?

רחלי רוטנברג:

אני עכשיו.

ישראל קלרמן:

למה?

חיים כהן:

סיימנו?

רחלי רוטנברג:

כי אני נורא ממהרת.

חיים כהן:

סיימנו?

ישראל קלרמן:

ג'.

יואל שבת:

היא ממהרת, ממהרת.

חיים כהן:

סיימנו? טוב, תודה.

רחלי רוטנברג:

כן,

חיים כהן:

תודה רבה.

ישראל קלרמן:

כמה תיקים יש לך?

סיום הדיון