



הוועדה למשנה לתכנון ובניה – היתרים – תמליל
תיק מספר 2022/0293.00
מתתיהו 3, גאולים - בקעה

מספר הוועדה: 20

מקום ההתכנסות: אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה: י"א בתשרי תשפ"ה (13.10.2024)

מזכיר הוועדה בדיון: דליה אלפסי, נלי צדוק

שעת תחילת הוועדה: 10:00

שעות סיום הוועדה: 16:40

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

רחלי רוטנברג:

שלום, מה נשמע?

רוחמה יעקבי:

ברוך השם, מאמי. תתחילי,

רחלי רוטנברג:

רגע, אני צריכה לפתוח,

רוחמה יעקבי:

זה רק (לא ברור) לא סגרנו.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

רגע, יואל לא פה בוועדה?

דוברת לא מזוהה:

הוא פה, הוא פה.

רוחמה יעקבי:

תתחילי, תתחילי.

רחלי רוטנברג:

לא, אין לי בעיה, רק מה ש-,

רוחמה יעקבי:

כן, כן.

רחלי רוטנברג:

שלום.

אליעזר ראוכברגר:

שלום, שלום. גמר חתימה טובה, שנה טובה.

רחלי רוטנברג:

שנה טובה.

אליעזר ראוכברגר:

שמעתי התפלל אצלכם (לא ברור) מבית הכנסת בראש השנה.

רחלי רוטנברג:

כן, אנחנו מונעים מ-,

(מדברים ביחד)

דליה אלפסי:

מה פתאום, הייתה פה אסנת שופט,

רוחמה יעקבי:

אסנת ומיטל.

דליה אלפסי:

(לא ברור) כן, חגית או ענת?

רוחמה יעקבי:

ענת לא הייתה.

אליעזר ראוכברגר:

לא יודע, מי היום מנהל את זה, רפי?

רחלי רוטנברג:

כן, הוא צריך להיות שם. אנחנו הרי בחברון, אז הוא צריך לבוא, בא ברגל, הוא צריך לזהות את המתפללים.

דוברת לא מזוהה:

אז צריך להחליף כל השמות של ענת.

דליה אלפסי:

זה, זה. לא, ענת לא,

רחלי רוטנברג:

נו, למה זה לא נפתח?

דליה אלפסי:

היא לא דיברה. זו הייתה מיטל. אני גם אמרתי,

רחלי רוטנברג:

מיטל,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בתיק 4 בסדר היום, 2022/0293.00.

רחלי רוטנברג:

טוב, אני אגיד בעל פה ואז אני אעלה את זה,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

רחלי רוטנברג:

כי זה חשוב, אבל זה ייקח לי זמן.

אליעזר ראוכברגר:

קדימה.

רחלי רוטנברג:

אנחנו מדברים על תיק של, רק שניה,

אליעזר ראוכברגר:

נלי, בבקשה, דליה.

רחלי רוטנברג:

של הריסה ובניה,

רחלי רוטנברג:

של הריסה ובניה,

אליעזר ראוכברגר:

מה זה, תמ"א 2?

רחלי רוטנברג:

כן, תמ"א 2. שניה אחת, אני, ברחוב מתתיהו 3. לא, זה לא זז.

רוחמה יעקבי:

אה.

רחלי רוטנברג:

שניה אחת. אני צריכה לצאת מפה. דקה. ככה, הם מבקשים תשע יחידות דיור חדשות,

אליעזר ראוכברגר:

כן?

רחלי רוטנברג:

ללא חניה, בגלל שמחלקת הסדרי תנועה כתבה לנו שאין גישה מוטורית.

אליעזר ראוכברגר:

שמה אין?

רחלי רוטנברג:

שארין גישה מוטורית למגרש.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

רחלי רוטנברג:

עכשיו, כשפותחים את ה-GIS רואים שיש איזשהו שביל, שהשביל הזה כן מיועד להולכי רגל ודיברתי עם מחלקת הסדרי תנועה, הם אומרים לי שאמנם זה, שביל של מכוניות, סליחה. אבל המכוניות לא יכולות, באופן טכני אי אפשר לייצר חניה כי זה רק 2 מטר השביל הזה, וזה לא מספיק.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) אי אפשר לייצר חניה או כביש גישה?

רחלי רוטנברג:

גישה לחניה, אי אפשר. אז, מוטורית אי אפשר, זה נכון, המתנגדים טוענים שיש גישה בעצם, אבל זה, הם אומרים שאי אפשר להיכנס לשם עם רכב, זה דבר אחד.

אריאל גולן:

בפועל יש שמה מכוניות שנכנסות ויוצאות?

רחלי רוטנברג:

לפי ה-GIS לא נראה, נראה שיש עצים, זה מה שאני ראיתי.

אריאל גולן:

עצים בכלל,

רחלי רוטנברג:

שיש, הכל מלא עצים, כן. זה דבר אחד. דבר שני, הם טוענים לחריגה ממדיניות, וגם אנחנו, גם וועדה מחוזית וגם מחלקת תכנון עיר כותבים שהם חורגים ממדיניות ב-, לא זוכרת בכמה, ואנחנו מבקשים לצמצם את זה ל-120%, זאת אומרת, זה גם בקשה שלנו לצמצם את זה ל-120%.

אליעזר ראוכברגר:

בקיצור, אתם מסכימים עם ההתנגדות.

רחלי רוטנברג:

אנחנו די מסכימים עם ההתנגדות, נכון. וגם מבקשים לבטל את שתי היחידות בתת הקרקע שהם מבקשים יחידות עצמאיות בתת הקרקע בלי אוורור, אז אנחנו גם את זה מבקשים לתת, עם הצמצום, זה בעצם כתוצאה מהצמצום.

אליעזר ראוכברגר:

זה יהיה הצמצום.

רחלי רוטנברג:

זה ועוד בגג קצת. אז אני חושבת שהיום אנחנו קצת יותר, לפחות המלצת המחלקה הייתה יותר עם המתנגדים מאשר,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. אפשר לקרוא להם?

רחלי רוטנברג:

כן, אני אפתח בינתיים כי יש כאן איזשהו,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

דוברת לא מזוהה:

רחלי רוטנברג?

דליה אלפסי:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

אולי, רחלי,

רחלי רוטנברג:

כן?

אליעזר ראוכברגר:

אולי את תציגי בהתחלה,

רחלי רוטנברג:

כן?

אליעזר ראוכברגר:

את ההמלצה שלכם, כדי לצמצם את זמן הדיון.

רחלי רוטנברג:

אני מניחה שהם ראו את זה, אבל אני אגיד את זה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

דליה אלפסי:

(לא ברור) כל תיק בפני עצמו, כל תיק והבקשה שלו.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

היי, מה נשמע? היום את מייצגת?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אה?

רחלי רוטנברג:

את מייצגת?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

שרון בחו"ל.

רחלי רוטנברג:

לא נורא, זה הזדמנות טובה, לא? אני מצטערת שעוד לא פתחתי את הבקשה,

דליה אלפסי:

מה שמך?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

נעמה ליפשיץ.

רחלי רוטנברג:

מהמשרד של שרון אבני.

דליה אלפסי:

היא נעמה ליפשיץ.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ואיתי אדריכל דוד בילצקי, עורך הבקשה.

דליה אלפסי:

דוד, כן?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אדריכל דוד בילצקי, עורך הבקשה.

דליה אלפסי:

ו-?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

וזו הנציגים מטעם היזם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, עו"ד בן צבי?

עו"ד יעקב בן צבי:

כן, שלום, כאן.

אליעזר ראוכברגר:

אתה מייצג את כל המתנגדים?

עו"ד יעקב בן צבי:

כן, את כל המתנגדים.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אז בוא, אתה מכיר את ההמלצה של המחלקה?

עו"ד יעקב בן צבי:

אני מכיר, סליחה?

רחלי רוטנברג:

ההמלצה של המחלקה.

אליעזר ראוכברגר:

אני שואל אם אתה מכיר את ההמלצה שלנו, של,

אריאל גולן:

של האגף.

עו"ד יעקב בן צבי:

אני מכיר,

אליעזר ראוכברגר:

של האגף, הרישוי.

עו"ד יעקב בן צבי:

אדוני יסבר את אוזני (לא ברור) ,

אליעזר ראוכברגר:

אז רחלי, אני מציע שאת תציגי את ההמלצה, כי חלק מההמלצה בעצם מתייחסת להתנגדויות, וזה פשוט יקצר את תהליך הצגת ההתנגדויות כי בדברים שאנחנו, שההמלצה בכל אופן מסכימים כבר אז אתה לא צריך להציג את זה, הם יצטרכו להשיב, יכול להיות שתוך כדי דיון נשנה אבל לפחות אתה לא תצטרך להאריך כל כך הרבה חומר. גם קראנו, עברנו.

עו"ד יעקב בן צבי:

רק אבל אם אפשר, מכיוון שחלפו שנתיים אני הגשתי הבוקר התייחסות משלימה של שני עמודים בראשי פרקים, וחוות דעת של מהנדס, אלבוחר, חוות דעת מהנדס תנועה,

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא, בוא תשמע,

עו"ד יעקב בן צבי:

אני רוצה למסור אותה גם פיזית.

רחלי רוטנברג:

על הסדרי תנועה אנחנו,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בוא, בוא תשמע אותה קודם. בבקשה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אדוני, אני מתנגדת להגשה של,

אליעזר ראוכברגר:

אה?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני מתנגדת להגשה של המסמכים.

עו"ד יעקב בן צבי:

אני מגיש את זה,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

כמו ש-,

עו"ד יעקב בן צבי:

ליועמ"ש הוועדה.

אליעזר ראוכברגר:

אבל למה את מתנגדת?

עו"ד יעקב בן צבי:

השלמה של,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

כמו שהוא אמר, ההתנגדות הוגשה לפני שנתיים. בבוקר הדיון מגישים ככה מסמכים? אנחנו,

עו"ד יעקב בן צבי:

היו חגים.

אליעזר ראוכברגר:

בוא נראה, בואי תשמעי אותם קודם ואחר כך נראה,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני יכולה לראות גם את המסמכים?

עו"ד יעקב בן צבי:

בבקשה,

אליעזר ראוכברגר:

רחלי,

עו"ד יעקב בן צבי:

בוודאי.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני צריכה להגיב ללא זכות (לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

אני רק,

עו"ד יעקב בן צבי:

לא, זה לא סודי, אני מעביר לחברתי עותק של שני עמודים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, הוא גם יכול להגיד את זה בעל פה, נו.

אילנית מיכאלי:

שיגיד את זה בעל פה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, לא משנה, סליחה, עו"ד בן צבי, בוא ניתן לרחלי, לראש הצוות,

רחלי רוטנברג:

אני רק רוצה,

אליעזר ראוכברגר:

להציג את העמדה שלה כעמדת זה. מה?

אילנית מיכאלי:

(לא ברור) שיגיד בעל פה, אני לא,

אליעזר ראוכברגר:

שיגיד בעל פה, בסדר. אם יש לזה רלוונטיות. בוא נשמע קודם כל מה היא אומרת ומה הוא יגיב.
כן, בבקשה רחלי.

רחלי רוטנברג:

טוב, אז אני רק אומרת שההמלצה שלנו,

אליעזר ראוכברגר:

רק רגע חברים, בבקשה.

רחלי רוטנברג:

ההמלצה שלנו היא לצמצם את אחוזי הבנייה ל-120%, גם בהתאם למחוזית וגם בהתאם למחלקת תכנון עיר. בעניין הזה זה מה שהיושב ראש רצה שאני אציג, אנחנו גם חושבים שצריכים לצמצם פה את זכויות הבנייה, לבטל את היחידות במרתף, היחידות העצמאיות, לבטל את מרפסות הגג. וזהו, זאת אומרת, זה הצמצום הזה. לגבי החניה אני,

אליעזר ראוכברגר:

מה לבטל בגג?

רחלי רוטנברג:

את מרפסות הגג. עכשיו, לגבי החניה אמנם יש שביל גישה סטטוטורי אבל מבירור עם מחלקת הסדרי תנועה המעבר אינו מספיק בשביל לייצר חניה ולכן אנחנו טוענים שאין כאן גישה מוטורית וככל שתידרש חניה היא תשולב בכופר חניה כללי.

עו"ד יעקב בן צבי:

אנחנו חולקים ובתוקף על ההמלצה הזו, וגם עיבינו את ההשלמה של היום, התייחסות משלימה של שני עמודים, בחוות דעת של מהנדס תנועה מומחה, אלבוחר משה, שטוען הפוך, שדרך הגישה היא דרך גישה סטטוטורית בהיתר, קיימת, משמשת בפועל לתנועה רכובה וחניה למגרש הצמוד, 35, ואין סיבה שגם 36 שנשען על אותה דרך,

אליעזר ראוכברגר:

מה השם שלו?

עו"ד יעקב בן צבי:

אלבוחר, הוא לא נמצא פה. אין סיבה שמגרש 36 הצמוד שנשען על אותה דרך גם הוא ישתמש בדרך הזו לשם חניה. אבל כבודו, יש לי טענה, יש לי טענה,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע,

עו"ד יעקב בן צבי:

תחילית.

אליעזר ראוכברגר:

חוץ מזה, אתה רוצה לטעון עוד דברים חוץ מהחניה?

עו"ד יעקב בן צבי:

וודאי.

אליעזר ראוכברגר:

לא, אולי אחרי ששמעת את מה שהיא אמרה,

עו"ד יעקב בן צבי:

בוודאי.

אליעזר ראוכברגר:

אתה לא מעוניין לטעון.

עו"ד יעקב בן צבי:

לא, יש לי טענות, אדוני, אני חושב שאנחנו בכלל, סליחה שאני אומר את זה, אנחנו מבזבזים את זמננו כאן, ואני אסביר למה. חלפו שנתיים, קרו דברים. אני רוצה לבוא ולומר שמבחינה משפטית, וזה מופיע בהתייחסות המשלימה שהגשתי היום ולא במקרה, הבניין הזה, אני מצטער לומר לכולכם, אבל תמ"א 38 לא חלה עליו, ואני אסביר מדוע. זה מבנה קטן, נמוך. היקף השטח הבנוי הקיים 150 מטר. היקף הקומות, שתי קומות. הוראה 611 לתכנית 138 קובעת שהיא תחול רק על מבנים קיימים שתקן 413 לא פטר אותם מתכולתו. עכשיו, שימו לב, תקן 413 וזה נקודה קריטית, פטר מתכולתו מבנים שלא עולים או על שתי קומות או על 400 מטר, אז אני מצטער, אנחנו פה בטעות. שאם זה מגיע לוועדת ערר, ויש עררים מפה ועד הודעה חדשה בשנתיים

האחרונות ופסיקה של בית משפט מינהלי, אנחנו בכלל לא אמורים לדון בזה. תמ"א 38 לא חלה על המבנה הזה, סליחה. לא מגיע לו לא חיזוק, ואם מגיע לו חיזוק זה בלי תוספות זכויות בנייה. למה? כי הוא מבנה קטן. אוקי? זה בתור התחלה. זה לא מופיע בהתנגדות המקורית, אנימצטער, לכן היה חשוב לי להגיש את ההשלמה. אין, אין בכלל,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

איזה סעיף (לא ברור) ?

עו"ד יעקב בן צבי:

אין בכלל בסיס לדון בבקשה.

רחלי רוטנברג:

היא שואלת איזה סעיף זה בתמ"א.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

איזה סעיף ב-10038 אתה מתייחס?

עו"ד יעקב בן צבי:

סעיף 6.1.1 קטן. זה דבר אחד. עקרונית אפשר לגמור את הדיון כאן, כי אני אומר בכובד ראש, יש פסיקה רבה של וועדת ערר וחבל, זה לא יצלח את זה. אבל אני, מעבר לצורך, למען הזהירות נכנס לגופו של עניין ואני אומר בקצרה. תראו, יש כאן 152 זכויות בנייה, ריבוננו של עולם, זה פי שתיים מ-75 שתכנית 3770 אישרה, וזה 30% יותר ממה שתכנית אב בקעה, המקסימום שלה שהיא אישרה זה 120. אין הגענו ל-150? תשע יחידות דיור על חצי דונם? 18 יחידות צפיפות לדונם? זה טירוף. עכשיו, זה לא שלוש וחצי קומות, סליחה. כשמסתכלים בבקשה להיתר, יש כאן לעניות דעתי חמש קומות. קומת קרקע, שלוש קומות מעל, זה ארבע, ויש היתר עליית גג, הגבהה. זו גם קומה. מבחינת גובה זו קומה, אני מצטער, רבותי. לכן יש לנו חמש קומות, ואב בקעה הגבילה לשלוש וחצי. לא רלוונטי, אי אפשר לאשר כזה דבר. מבחינת מרקם, זו חיה שתהיה חריגה לכל המרקם, אין כזה יצור בכל מתחם A הזה שהוא מתחם של שימור משולב, מתחם משולב,

אליעזר ראוכברגר:

ישראל.

עו"ד יעקב בן צבי:

אין כזו חיה של חצי דונם, תשע יחידות דיור בחמש קומות. אין כזה דבר שם.

אריאל גולן:

איזה סעיף מקודם אמרת? סליחה.

עו"ד יעקב בן צבי:

לגבי תכולה של התמ"א?

אריאל גולן:

כן.

רחלי רוטנברג:

6.1.1.

עו"ד יעקב בן צבי:

6.1.1 לתכנית 10038, לגבי תי/413. עכשיו תראו, לגבי פתרון החניה. אני אומר את זה בצורה הכי הכי ברורה וקצרה. יש לנו חוות דעת מחוזית שאומרת את מה שהיא אומרת, אני לא ראיתי משהו חדש מאז. יש כאן סימן שאלה גדול האם באמת המגרש הזה כלוא, והתשובה היא לא, המגרש הזה לא כלוא. למה? אם אפשר בבקשה להעלות את ה-GIS,

רחלי רוטנברג:

דקה.

עו"ד יעקב בן צבי:

המתנגדים, כן, את התצ"א מלמעלה.

רחלי רוטנברג:

דקה, דקה, בסדר? דקה אחת, אני,

עו"ד יעקב בן צבי:

תסתכלו בבקשה ב-GIS, בתצ"א מלמעלה. המתנגדים שאני מייצג אותם, תסתכלו, המתנגדים שאני מייצג אותם מתגוררים בחלקה 35. צמוד לחלקה 35, חלקה 36. הדרך המדוברת זו הדרך שעוברת במקביל לשתי החלקות. הפס הירוק הזה, זו חלקה 93. עכשיו, מה מעניין פה מאד? שהבית של המתנגדים בחלקה 35 הוקם בהיתר 1987/0952, שהוא מאשר מקומות חניה, תנועה רכובה, על בסיס החלקה הזאתי, על בסיס הדרך.

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, מה הרוחב של ה-,

רחלי רוטנברג:

2 מטר.

אליעזר ראוכברגר:

הפס הירוק הזה?

רחלי רוטנברג:

2.20.

עו"ד יעקב בן צבי:

2,

דובר לא מזוהה:

2.07.

רחלי רוטנברג:

7?

עו"ד יעקב בן צבי:

אני חולק על זה,

רחלי רוטנברג:

אני מדדתי 2.20, אבל,

דובר לא מזוהה:

לא, כתוב (לא ברור) ,

עו"ד יעקב בן צבי:

אז אני חולק על המספרים האלה. בבקשת היתר שינויים של חלקה 36 משנים קודמות מופיע גם 2.30, מופיע גם 2.30. עכשיו, אפשר לשחק עם זה. למה? כי בסוף בסוף, רבותי, זה עניין של עבודת פיתוח. למה אני אומר את זה? הרי אם מחלקת הרישוי הזו אישרה לחלקה 35 להקים בניין ולהיכנס ולעבור על יסוד הדרך, למה ל-35 כן ול-36 לא? מה ההבדל? זו אותה דרך, היא לא משתנה בצד אחד למזרח ולמערב, הרוחב לא משתנה בצורה פלאית. עכשיו, מה הבעיה אצל חלקה 36? הם לא רוצים, הם לא רוצים שבכניסה וביציאה מהדרך, הם לא רוצים לנגוס להם את החלקה שלהם. אבל זה אבסורד, הרי אתה רוצה לבנות, אתה רוצה להקים קומות,

רחלי רוטנברג:

מי לא רוצה לנגוס?

עו"ד יעקב בן צבי:

יחידות. חלקה 36 צריכים לעשות עבודות פיתוח במגרש שלהם כדי לאפשר כניסה ויציאה מהדרך הזאת. הם צריכים לדחוף את הגדר החיצונית שלהם, להפיל אותה, ולא צריכה להיות בעיה. כמו שלחלקה 35 נכנסים ויוצאים רכבים, אין שום בעיה,

רחלי רוטנברג:

אני, אני,

עו"ד יעקב בן צבי:

זה אותה דרך.

רחלי רוטנברג:

שניה, אני כנראה לא מבינה את הטיעון. ה-2.20 הזה הוא מקביל לחלקה שלכם, לא לחלקה שלהם.

עו"ד יעקב בן צבי:

בואו אני אראה לכם, תסתכלו. בהיתר, בהיתר שניתן לחלקה 36, ותבדקו אותי, אתם מוזמנים לבדוק אותי. זה היתר מספר 1979/0251, זה מופיע בתיק המקוון. מסומן כאן רוחב, תסתכלו, גבירותי ורבותי, מסומן כאן רוחב 2.30 בהיתר שלהם מ-1979.

אריאל גולן:

כל האורך או כל החלק מאחורה?

עו"ד יעקב בן צבי:

פה, אני לא אומר כל החלק, כאן מסומן 2.30.

אריאל גולן:

אתה לא יודע,

עו"ד יעקב בן צבי:

עכשיו,

אריאל גולן:

מה קורה עם המעבר.

עו"ד יעקב בן צבי:

דקה. ב-2016 הגיש אדון אבי מלטבשי בקשה לתוספת חניה, וכאן המדידה היא 2.5. 2.30-2.5.

דובר לא מזוהה:

זה לא נכון.

עו"ד יעקב בן צבי:

באמצע לפי אלבוחר, לכן הגשתי חוות דעת מהנדס תנועה, זה לא מדידה שלי. באמצע זה גם מגיע ל-2.20. נכון, אני לא מכחש. 2.5, 2.30, 2.20. מאיפה הפער? אני אגיד לך מאיפה הפער. מה שעשו כאן, שיחקו כאן עם הגדרות. בנו כאן גדרות, הרחיבו, עיבו את הגדרות. לכן אני בא ואומר, זו חלקה 36, אם אני יכול להיכנס ולצאת ל-35 עם רכב, מכוח ההיתר, לא סתם קיבלנו, אין שום סיבה שלא יוכלו להיכנס גם ולצאת מכאן. מה הבעיה שלהם? הם לא רוצים לדחוף את הגדר שלהם פנימה. הם לא רוצים לנגוס להם מהחלקה. אבל אם אתה רוצה לבנות כאן ואתה נשען על הדרך, תתכבד, תדחק את הגדר פנימה, תיכנס ותצא לדרך, תפנה מקום על המגרש. אתה רוצה לבנות? אתה צריך למקם חניות במגרש שלך. זו הנחת המוצא.

דובר לא מזוהה:

קובי, גם כל היחידות יש להם חניה כרגע.

עו"ד יעקב בן צבי:

נכון.

דובר לא מזוהה:

חניה בהיתר, מסודר. כל היחידות.

עו"ד יעקב בן צבי:

בחלקה 35 לכולם יש חניה מסודרת.

דובר לא מזוהה:

לכולם יש חניות.

עו"ד יעקב בן צבי:

עכשיו,

רחלי רוטנברג:

כמה יחידות,

עו"ד יעקב בן צבי:

אם לא עושים את זה,

רחלי רוטנברג:

יחידות קיימות?

עו"ד יעקב בן צבי:

אנחנו בעצם סוטים מ-5166 ב'. מה 5166 ב' אומרת, גבירתיי ורבותיי? שימו לב, היא אומרת, אני מוכנה לעשות הפחתה, לבטל. אבל מה? בתנאי שזה יתמוך במרקם הקיים. פה זה הפוך. זה לא רק שזה לא בא לתמוך במרקם הקיים, זה בא להוסיף מסה של זכויות בנייה שלא משתלבת עם המרקם הקיים. ואז אני בא ואומר, זו הסטייה הכי ברורה מתקן 5166 ב'. עכשיו, אני בכוונה גם בהתנגדות צירפתי דוגמאות של רחוב בועז. אם תרדי קצת עם התצ"א, רחוב בועז נמצא כאן, הרחוב שלו לא שונה בהרבה. אני חושב שגם פה זה 2.20, 2.30.

רחלי רוטנברג:

לא, תראה, תסתכל בפרופורציה.

דובר לא מזוהה:

3 מטר.

עו"ד יעקב בן צבי:

רחוב שמעיה, כל הרחובות, כל הרחובות הם כאלו צרים. עכשיו, כתב יפה המהנדס שלנו, אלבוחר. זה שזה 2.20,

אליעזר ראוכברגר:

2.90.

עו"ד יעקב בן צבי:

זה שזה 2.20 או 2.90, זה לא עניין גדול. כתב את זה אלבוחר. בפועל 50 שנה האנשים האלה משתמשים בדרך הזאת,

דובר לא מזוהה:

רמי לוי נכנס,

עו"ד יעקב בן צבי:

נכנסים, נכנסים,

ג'רמי ברקוביץ:

עם ההובלות שלו.

עו"ד יעקב בן צבי:

נכנסים.

ג'רמי ברקוביץ:

איך? עם טרנזיט.

עו"ד יעקב בן צבי:

חיים ככה 50 שנה. לא המצאנו את הגלגל, לא המצאנו את הדרך.

ג'רמי ברקוביץ:

הם לא יכולים רכב אחד,

עו"ד יעקב בן צבי:

לבוא ולהיאחז בקרנות המזבח, להגיד,

ג'רמי ברקוביץ:

סליחה, ואיך יבנו?

עו"ד יעקב בן צבי:

להגיד 2.20,

ג'רמי ברקוביץ:

תשאל אותם, איך יבנו?

עו"ד יעקב בן צבי:

זה לא תום לב, זה חסר תום לב. להגיד 2.20, איפה היית 50 שנה? זה 50 שנה 2.20, מה קרה פתאום? כי אתה רוצה מסה של זכויות בנייה ולא רוצה להשתמש במגרש שלך לחניה? זה חסר תום לב.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. עוד משהו?

עו"ד יעקב בן צבי:

כן, כן, רגע, יש לי עוד משהו.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד יעקב בן צבי:

כן. אגב, יש כאן שאלה מעניינת. הרי כדי להרים כזה פרויקט של הריסה ובניה מחדש, תארו לעצמכם את כל המשאיות, את כל הטרקטורים, את כל הציוד הכבד שצריך להגיע לשם. אם יש טענה שהדרך היא לא חוקית, איך הם יגיעו לשם?

רחלי רוטנברג:

הטענה היא לא שהדרך לא חוקית, אני רק אסביר שוב. אמרתי מראש, הדרך היא חוקית, היא לא מאפשרת להיכנס לחניה תקנית. זה מה שאמרנו. לא אמרנו שהיא לא חוקית.

עו"ד יעקב בן צבי:

אז, אה, יפה. יש פה עניין של שיקול דעת, וזה בדיוק מה שמהנדס אלבוחר כתב. אם 50 שנה השתמשו, יש שיקול דעת גם להמשיך את היום לגבי חלקה 36. בוודאי אם הולכים לבנות שם כזה פרויקט וציוד כבד ייכנס שם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה.

עו"ד יעקב בן צבי:

עוד כמה מילים, אדוני.

אליעזר ראוכברגר:

כן, תשאיר משהו לתגובה.

עו"ד יעקב בן צבי:

תראו, אתם צריכים להבין, יש כאן מצב לא סביר בעליל באזור הזה, של עומס תנועה וחניה. זה פשוט לא יעלה על הדעת. חונים במפרצים, חונים חצי על המדרכה חצי גלגל על הכביש, דוחות חניה על ימין ועל שמאל. לקחת עכשיו ולהוסיף פה תשע יחידות דיור בלי פתרון חניה זה כאוס בלתי נתפס. אסור לזרוק אותם, את האנשים האלה ככה ולהגיד יהיה בסדר, כי זה לא יהיה בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה.

עו"ד יעקב בן צבי:

עוד דבר, אדוני. אני באמת רוצה שתעיינו בהתייחסות המשלימה שלי מהיום שמאד מאד חשובה אחרי שנתיים, וגם בחוות הדעת של אלבוחר. אני חושב שחוות הדעת שלו היא מאד מאוזנת, היא נותנת פתרון של זה נהנה וזה לא חסר. ואנחנו מלכתחילה אמרנו, רבותי, ואולי פה אני רוצה לסיים ברוח חיובית. אין פה התנגדות לכל בנייה ולדווקא. השכנים מוכנים שתיעשה שם בנייה, אבל באיזון, בסבירות,

אליעזר ראוכברגר:

הבנו את זה.

עו"ד יעקב בן צבי:

במסה סבירה, וחניה במגרש עצמו.

אליעזר ראוכברגר:

את זה הבנו. מי משיב?

ג'וני:

ג'וני,

עו"ד יעקב בן צבי:

ג'וני, עוד מילה של אדון ג'וני שמייצג את משפחת (לא ברור) ,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, אבל ממש מילה אחת.

עו"ד יעקב בן צבי:

כן, (לא ברור) ,

ג'וני:

אני תושב בקעה מעל 40 שנה. אני גם בניתי לא מעט פרויקטים בבקעה, כולל פרויקט (לא ברור) מטרים משם, דרך בית לחם 44, אפשר לראות אותו על התצ"א, שהגישה לאותו פרויקט היה מאד מאד דומה של הגישה שאנחנו מדברים עליו, אבל בכל זאת (לא ברור) שם על 600 מגרש, על יחידות דיור, עם שמונה חניות תת קרקעיות. למה? היה רצון. מה שקורה כאן זה (לא ברור) אוקי? בכל בקשה, ואני יזם, אז לכן אני יושב בשני שלבים של השכונה. אבל בכל בקשה להיתר צריך להיות שיווי משקל בין האינטרס הפרטי של היזם לאינטרס של הציבור.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר את הנושא של האיזון, זה בעצם,

דובר לא מזוהה:

עוד דבר אחד, אני גם רוצה להגיד.

אליעזר ראוכברגר:

מה שאתה אומר זה בעצם איזון,

דובר לא מזוהה:

עוד דבר אחד, אדוני,

אליעזר ראוכברגר:

זה המשמעות.

דובר לא מזוהה:

עוד דבר אחד.

אליעזר ראוכברגר:

רק שמך, שמך.

דובר לא מזוהה:

(לא ברור) אני בחלקה הראשון שמה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

דובר לא מזוהה:

אם תעשו עכשיו, תיכנס למחשב של העירייה, תראה כמה תלונות, כמה תלונות אנחנו השכנים הגשנו על האנשים שחוסמים אותנו ועומדים שמה ונכנסים ומשאירים את האוטו. תיכנס למחשב,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה.

דובר לא מזוהה:

תראה מה, כמה זה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. מי משיב?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני.

אליעזר ראוכברגר:

משיבה. רק שמך לפרוטוקול.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

עו"ד נעמה ליפשיץ.

אליעזר ראוכברגר:

נעמה ליפשיץ, בבקשה גברתי.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

איתי אדריכל דוד בילצקי והנציגים של היזם. אני אשיב לחלק מהנקודות, וחלק עוד רגע דוד ירחיב.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

שמענו פה סיפור יפה, רק הקשר שלו למציאות הוא לא בהכרח קיים. אוקי? עכשיו, הטענה שלנו לא נוגעת לרוחב של החלקה שלנו או לחוסר רצון שלנו לבצע, להרחיב את השביל על חשבון החלקה שלנו ולבצע שם את הדרך. הטענה שלנו היא שאין גישה אל החלקה שלנו, בגלל החלקה שלהם. עכשיו, חברי הציג והתייחס בהתנגדות שלו להיתר בנייה, לאישור של מחלקת חניה שקיבלו רק לאחרונה בשנת 2017. אז הוא הציג את העמדה של מחלקת חניה שהתכנית של יועץ התנועה משה אלבוחר מאושרת, אבל הוא התעלם מזה שהאישור מותנה, שהאישור כולל גם את ההיתר משנת 1987, שאישור התנועה, כתוב פה במפורש, האישור ניתן, בתוספת תיקון בצבע שחור, בתנאי שתורחב גישה אל החניה מהרחוב לרוחב של 2.5 מטר לפחות. בסדר?

עו"ד יעקב בן צבי:

זה נעשה, זה קיים.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

התשובה היא שזה לא,

דובר לא מזוהה:

זה לא נכון.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אוקי? קודם כל התשובה היא שזה לא. זה לא קיים בפועל, לפי מה שאנשי המקצוע שלנו אומרים ולפי מה שהם מדדו התשובה היא שזה לא קיים. עכשיו, אני אסביר גם למה זה לא אפשרי. מה שכל הנראה נעשה בשנת 1987, או שלא בדקו את זה כמו שצריך או ש-, מה שנעשה זה שכנראה השתלטו על החלקה הסמוכה שהיא חלקה ציבורית, ועל גביה הרחיבו כנראה את שטח המעבר, כך שבמדידה בכתב יד, לא במדידה של מודד, מופיע 2.5 מטר. בפועל בשלב מסוים כנראה מישהו מהחלקה הציבורית הבין שעוברים לו בשטח והעביר שם גדר. ואין שם, לפי מה שהמודדים שלנו ואנשי המקצוע,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, שניה. את מדברת על וויכוח אם המדידה היא כזאת או המדידה היא כזאת. אני שואל בפועל.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

בפועל,

אליעזר ראוכברגר:

היום, רגע, שניה. בפועל היום נוסעים שמה? עוברים?

עו"ד יעקב בן צבי:

התשובה בחיוב.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, אדוני. היא לא הפריעה לך.

עו"ד יעקב בן צבי:

סליחה.

אליעזר ראוכברגר:

אומר עו"ד בן צבי, אומר דבר אחד. אני לא נכנס עכשיו אם המדידה הייתה מקצועית יותר או מקצועית פחות,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אז אני אגיע רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אם היה משהו על חשבון,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני אגיע,

אליעזר ראוכברגר:

השטח הציבורי כמו שאת אומרת או לא. הוא אומר, היום בפועל נוסעים, (לא ברור) מה שיש היום גם הלאה. זה מה שהוא אומר.

אילנית מיכאלי:

רגע, יש לי גם שאלה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא מבקש יותר, הוא לא מבקש פחות.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

(לא ברור) יש הבדל.

אילנית מיכאלי:

אתם חולקים על זה שזה מעבר תקופה ארוכה, שנים?

אליעזר ראובברגר:

הוא אומר 40 שנה נוסעים הלך חזור,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

(לא ברור) ,

אילנית מיכאלי:

יש לזה משמעות.

אליעזר ראובברגר:

לא משנה כרגע אם שביל לחמורים או סלול מסודר.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אין שום בעיה, אדוני, אבל הטענות של עו"ד בן צבי היו רלוונטיות אם הוועדה הזאת, וזה כנראה מה שקרה בשנת 2017, כשהוא בא לבקש היתר למקום חניה נוסף, ובהתחלה הוא נדחה על ידי מחלקת תנועה כמו שגם אנחנו נדחינו, שאמרו שאין מעבר. אוקי? ואז בשלב מסוים הוא כנראה הציג להם את ההיתר בזמנו שניתן מעבר לחלקה, ולכן מהסיבות שעו"ד בן צבי אמר, כנראה לא ביטלו את המעבר לחניה לחלקה הקיימת. זה לא אומר עדיין שאנחנו יכולים על בסיס המעבר הזה לעשות חניה תקנית לחלקה שלנו, וזה התשובה שאנחנו קיבלנו כשאנחנו הגענו עם הפרויקט הזה למחלקת חניה, אמרו לנו אין גישה מוטורית תקנית לחלקה, אתם לא יכולים לעשות שם חניה, נקודה. ויצא איש מטעם מחלקת חניה לשטח ובדק את הדברים בעצמו. אני לא באה היום לוועדה ומבקשת לבטל את החניות. אני לא מבקשת את זה. אני לא אומרת שצריך לפתוח את ההיתר שלהם או לא לפתוח את ההיתר שלהם, אבל על בסיס הדבר הזה כשאנחנו יודעים בוודאות, וגם חוות הדעת של משה אלבוחר שאני לא הספקתי לקרוא אותה, ושוב, אני מתנגדת לזה שהיא תוגש, ולכל הפחות אני מבקשת שתיתן לי אפשרות להשלים טיעון, משה אלבוחר אומר שזכות הדרך הוא 2.2 עד 2.3. זה אומר שההיתר שהם קיבלו הוא לא תואם את המצב, גם לשיטתם. עכשיו, הם לא היחידים שאומרים את זה. בשנת 2022 נעשתה תב"ע בחלקה

הזאת על ידי בעלים אחר שהוא לא מתנגד פה, ובמידה של התב"ע הרוחב של הדרך בפתח שלה, אני אגיש לכם את התשריט, הרוחב הוא 2.35. אז המחלוקת בשאלה אם זה 2.5 או לא 2.5 היא לא קיימת. מה שקרה פה זה שיש פה היתר, לטעמי לא בטוח שהוא ניתן כדין, אבל הוא לא עומד לדיון בפני הוועדה. מה שעומד לדיון בפני הוועדה זה השאלה האם יש לי גישה מוטורית תקנית לחלקה שלי, והאם אני בחלקה שלי יכולה לעשות מקומות חניה. והתשובה לכך היא לא,

אריאל גולן:

למה? אם נכנסים לשמה כל הספקים ומשלוחים,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני לא יודעת להגיד לך מי נכנס, אני הייתי בשטח,

אריאל גולן:

וגם זה מסומן כדרך ללא מוצא.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

זה צר מאד, אני לא יודעת מי נכנס ספקים, לא נכנס ספקים, אני אומרת לך שאני,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אריאל, היא נצמדת ל-,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני אומרת לך,

אליעזר ראוכברגר:

למספרים. יש בהיתר של 87, 89, לא יודע מה, כתוב 2.5? מה שעכשיו היא אומרת, לא יודע אם זה כדין, לא כדין, לא משנה, היא גם לא אומרת, והיא גם לא מוכנה להתייחס לנושא של בפועל או לא בפועל. היא אומרת, אם 2.5 אי אפשר, נקודה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

(לא ברור) להתייחס לשאלה מה הם עושים עם החניות שלהם בפועל, גם זאת נקודה רלוונטית.

(מדברים ביחד)

ג'רמי ברקוביץ:

מה זה התכנית האחרונה (לא ברור) את יכולה להגיד לי?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני,

ג'רמי ברקוביץ:

כן, אבל מי הגיש את זה?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

מי שיושב בחזית הקדמית.

דובר לא מזהה:

לבטון, לבטון.

ג'רמי ברקוביץ:

לואיס לבטון?

דובר לא מזהה:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) זה מה שניתן.

רחלי רוטנברג:

מה בתב"ע הזאתי?

אליעזר ראוכברגר:

התב"ע כנראה לא,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

זה 2.35.

אליעזר ראוכברגר:

לא מתייחסת לרוחב.

עו"ד יעקב בן צבי:

התב"ע אכן לא מתייחסת לרוחב וקובעת רחוב משולב,

דובר לא מזוהה:

זה כן מתייחסת לרוחב.

עו"ד יעקב בן צבי:

שכל הסימנים בירוק מקווקו,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי.

דובר לא מזוהה:

2.35,

אריאל גולן:

למעבר הולכי רגל? למעבר,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

באף אחד מההיתרים,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) מעבר.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

באף אחד מההיתרים,

אליעזר ראוכברגר:

בהיתר כן קבעו את הרוחב.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

באף אחד מההיתרים אין מדידה, ובהיתר הזה מסומן משהו בכתב יד, אני יכולה להגיש לכם (לא ברור) , זה מסומן בכתב יד 2.50, בפועל אין שם.

(מדברים ביחד)

אליעזר ראוכברגר:

אילנית, (לא ברור) ?

אילנית מיכאלי:

זה אותו דבר? לא יודעת.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, בסדר, דיון פנימי.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

התשובה היא שבעצם אנחנו לא יכולים להסתמך לא על היתרים שנכתבו בכתב יד או לא כתבו, ואנחנו לא יכולים להסתמך על היתרים בחלקה שלהם ואנחנו לא יכולים להשתלט בעצמנו על חלקה ציבורית סמוכה, ולכן אין לנו גישה מוטורית לחלקה. ולגבי השאלה של השימוש בפועל, אדוני,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אז אני יכולה להגיש לכם,

(מדברים ביחד)

אליעזר ראוכברגר:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

לגבי השימוש לחניה, אולי חברי יוכל להשיב.

דובר לא מזוהה:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

זה ההרמוניקה,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

של, זאת ההרמוניקה,

אליעזר ראוכברגר:

ששש, אילנית.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

הנה, ככה נראית, אם רחלי תפתח את הזה,

רחלי רוטנברג:

מה?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

יכול להיות שאפשר לראות את זה. את הבניין שלהם. אמורים להיות להם, הם מתייחסים לזה, שלוש מקומות חניה על קרקעיים בחזית הזאת שמובילה, הם רשומים גם בתיק הבית המשותף, אני יכולה להגיש אותו כחניות. אלה התמונות שאני צילמתי הבוקר בשטח. לא נכנסתי לבפנים, אבל רואים שם בבירור שחניה זה לא, ויש שם דלת שמונעת את הכניסות לחניה.

עו"ד יעקב בן צבי:

אני אתייחס לזה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אין בעיה.

עו"ד יעקב בן צבי:

יש תשובות לזה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

יש תשובות לזה.

עו"ד יעקב בן צבי:

יש תשובות טובות.

רוחמה יעקבי:

יש לך זכות.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

יש לך זכות תשובה, הכל בסדר. אז הטענה לגבי מי שנכנס בפועל, כן נכנס, לא נכנס, אני לא יודעת להגיד. לפי מה שאנחנו מבינים ממה שקורה בשטח, התשובה היא שיש שם שימוש בחניות, ככל הנראה למגורים, בניגוד להיתר ובניגוד ל-,

רחלי רוטנברג:

רגע, זה פה? חזית פה אני רואה את זה? או פה?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

זה בחזית הצפונית, זה לרחוב מתתיהו אבל זה בפנים. עכשיו, אדוני, אני גם אגיד שאני הייתי שם היום ואני נכנסתי. יש שם גדר, והמעבר מאד מאד צר. אני הייתי חושבת שלהם אין אינטרס שיהיה מעבר מאסיבי של כלי רכב שם, אפילו לא של חמישה או תשעה כלי רכב נוספים, כי יש שם בקושי מעבר להולכי רגל. כל הכניסה לבית שלהם, הכניסות הן פנימיות. כל הדבר הזה חייב להיות דרך החלקה הזאת, וזה, אני גם לא חושבת שזה בטיחותי. זה לגבי הנקודה הזאת. הטענה שמדובר לגבי הרחובות שליד, חוץ מזה שרואים בעין גם במפה שזה לא אותו דבר, היא נטענה בעלמא, אין לזה שום בסיס,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, בואי, תדלגי. זה הוא רק נתן כסיוע לטענה המרכזית שלו, לא זה הטענה שלו.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

לגבי הטענה של הסמכות, אז חברי מתייחס ל-5166 ב' והוא מתעלם מזה שאנחנו בתמ"א 38 ובתכנית תמ"א 38 ו-10038 יש לוועדה סמכות לפטור מחניה. מדובר במבנה היסטורי שמשמרים את רוב החזיתות שלו.

אליעזר ראוכברגר:

מה שהוא אמר שאין סמכות זה לגבי הנושא שבכלל תמ"א לא חל כאן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

כן, זה טענה חדשה שהוא העלה אותה היום לראשונה, והיא טענה שהיא לא נכונה,

דוד בילצקי:

אפשר לענות?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני אטען עוד רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אתם תחליטו מי יענה, אני לא בוחר,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אין בעיה.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא בוחר בשבילכם מי ישיב.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני אתן לדוד לענות הכל, אבל התשובה היא שהבינוי הוא לפי הבינוי המאושר, והבינוי המאושר הוא מאשר את הדבר הזה. גם בהתאם למדיניות שמגדירה את המתחם לשימור וגם בהתאם לתכנית 3770 אפשר, ולא צריך אישור וועדה מחוזית. לגבי הטענה שאנחנו לא שלוש וחצי קומות, ותיכף דוד ירחיב על איך אנחנו משתלבים בסביבה, התשובה היא שהתכנית שחלה על החלקה וגם המדיניות מאפשרות שלוש קומות פלוס גג רעפים בשימוש מעל קומת מרתף בשימוש למגורים. אז כל הדבר הזה,

רחלי רוטנברג:

כמה? שלוש קומות?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

פלוס גג רעפים בשימוש מגורים מעל קומת מרתף שגם היא בשימוש מגורים.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל את קומת המרתף בכל מקרה את מבקשת לצמצם, נכון?

רחלי רוטנברג:

כן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

רחלי מבקשת, אנחנו נבקש להסביר למה אנחנו כן חושבים שיש הצדקה לאפשר.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, זה בסדר, אני,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אבל, בסדר, אבל אני אומרת, הוא אמר,

אילנית מיכאלי:

רגע,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אנחנו לא תואמים,

אילנית מיכאלי:

(לא ברור) שזה בניין קטן, מה את עונה על זה?

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, זה שני דברים נפרדים.

רחלי רוטנברג:

רגע, רגע, זה בנפרד.

אילנית מיכאלי:

לא, היא קודם אמרה,

אליעזר ראוכברגר:

היא אמרה, הוא אמר שזה בניין קטן, אין שם בכלל תמ"א.

עו"ד יעקב בן צבי:

נכון.

אליעזר ראוכברגר:

גם אם יש, הוא טען שלא חמש קומות כי זה,

רחלי רוטנברג:

חורג,

אליעזר ראוכברגר:

שונה וחורג מתכנית האב.

אילנית מיכאלי:

אז,

אליעזר ראוכברגר:

זה מה שהוא טען.

אילנית מיכאלי:

(לא ברור) התשובה שלה?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אז זה, ודוד עוד רגע ישיב לחלק מהדברים.

אילנית מיכאלי:

כמה קומות,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ולגבי העניין של הצמצום ל-120%, אנחנו מכבדים כמובן גם את העמדה של מתכנת המחוז וגם של אגף תכנון עיר, אבל אנחנו חושבים שבמקרה הספציפי הזה יש הצדקה לחרוג וכן לאפשר לנו את התוספת של היקף של הבנייה.

אליעזר ראוכברגר:

מדוע?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

תכנית 3700 מתירה את השימוש בחלל גג רעפים וגם בחלל המרתף, וגם מתכנת המחוז עצמה לא התנגדה באופן גורף במובן של השימוש אלא במובן של ההיקף. אנחנו, חשוב לציין, אנחנו בתמ"א 38 ואנחנו לא מבקשים למצות את כל סל הזכויות שאפשרי לנו מכוח התמ"א, שזה 895 מטר עיקרי בלבד. אנחנו מבקשים בסך הכל, עיקרי פלוס שירות, 840 מטר, ועיקרי בלבד 652. זאת אומרת, במסגרת סל הזכויות שאנחנו זכאים בו לפי התמ"א אנחנו הצטמצמו כדי לעמוד במדיניות.

אליעזר ראוכברגר:

כמה, כמה את טוענת שיש לך בסל?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

בסל 895 עיקרי, ואנחנו מבקשים 652.

אליעזר ראוכברגר:

895 עיקרי פלוס שירות?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

עיקרי בלבד.

דוד בילצקי:

בנוסף שירות.

רחלי רוטנברג:

רגע,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

לא, 895 עיקרי,

רחלי רוטנברג:

895 עיקרי, והם מבקשים,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ואנחנו מבקשים 652 עיקרי. אוקי? שבעצם זה מאפשר לנו לנצל את מה שאנחנו יכולים לנצל מכוח התמ"א במסגרת ההתאמה שלנו למגבלות של המדיניות, של שלוש קומות וגג רעפים, מעל מרתף למגורים. התכסית שאנחנו מבקשים היא 36%, שגם היא עומדת במדיניות, בתכסית של החלקה של המתנגדים, התכסית הרבה יותר גדולה, היא 52%.

רחלי רוטנברג:

רגע, כמה אתם מבקשים תכסית?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

36%. חלק מהבינוי במרתף שאדוני מציע לנו לשקול לוותר עליו הוא בכלל דרישה של מחלקת השימור שדרשה מאיתנו להפוך את מאגר המים לחדר מגורים, שהוא בסדר גודל של 25 מטר. אז בהינתן כל הדבר הזה ובהתחשב בזה שאנחנו משמרים חזיתות למרות שלפי התכנית החלה הבניין לא מיועד לשימור, שמדובר בכלל בבניין פנימי שאין לו נראות לרחוב, שכל הבניינים מסביב גבוהים יותר מהבניין שלנו ביחד עם התוספות שלו, כולל, לידנו יש בניין ציבורי של חמש קומות, אז בעצם כל הצמצום של זכויות הבנייה אין לו כמעט השפעה חיצונית, וההשפעה הכמעט יחידה שלו היא על הכלכליות של הפרויקט. זה הדבר היחיד, אין לזה משמעות.

רחלי רוטנברג:

שניה אחת, גם הבניין שלהם זה יהיה יותר גבוה, יותר נמוך?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

כן, הבניין שלהם יותר גבוה משלנו.

רחלי רוטנברג:

לא, אחרי התוספות.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אחרי התוספות הבניין שלהם יהיה יותר גבוה משלנו.

רחלי רוטנברג:

אוקי. ועוד משהו על המרתף. אנחנו לא מאפשרים יחידות עצמאיות במרתף.

דוברת לא מזוהה:

סליחה,

דובר לא מזוהה:

לא,

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) אין להם אוורור.

דובר לא מזוהה:

הקו אפס שלנו,

רחלי רוטנברג:

אתם מודעים לזה?

דובר לא מזוהה:

הוא יותר גבוה ב-4, ב-5 מטרים. לא בגלל שזה הבניין,

רחלי רוטנברג:

לא, לא, בסדר, זה מה שהיא אמרה.

דובר לא מזוהה:

נכון, יש את הגיאוגרפיה, יש את השיפוע.

רחלי רוטנברג:

לא, לא, אבל זה חשוב להבין את זה.

אליעזר ראוכברגר:

קומות המרתף אין להם אוורור,

רחלי רוטנברג:

אנחנו לא מאפשרים יחידות,

אליעזר ראוכברגר:

ללא קשר לנושא של הצמצום.

רחלי רוטנברג:

נכון, זה לא קשור לצמצום. אנחנו לא מאפשרים יחידות,

אליעזר ראוכברגר:

הצמצום לא חייב להיות דווקא שם,

רחלי רוטנברג:

שכל האוורור שלהן הוא בחצרות אנגליים.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לעשות אותו במקום אחר גם.

רחלי רוטנברג:

תכנונית אנחנו לא מאפשרים את זה, חוץ מהעניין של הזכויות. אז על פי, אם אנחנו בכלל דנים בזה, הכוונה היא לחבר את זה לקומות למעלה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ואם אין ברירה,

רחלי רוטנברג:

ולא לעשות שם יחידות עצמאיות.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

דוד ישיב על זה יותר בהרחבה לגבי המענה לתקנים והחלונות והאוורור והכל, דוד ישיב על זה יותר בהרחבה,

דוברת לא מזוהה:

בסדר.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אבל אם אין ברירה אחרת אז כמובן שאנחנו נעדיף את זה על פני אופציה אחרת.

דוברת לא מזוהה:

פספסתי (לא ברור) ,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

מה פספסת?

דוברת לא מזוהה:

לא, לא, תמשיכי, אחר כך אני אשאל.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

לגבי מה שאמרו גם המתנגדים, חשוב לציין שהגישה המוגבלת לחלקה והשימור של החזיתות יביאו לעלויות נכבדות כדי לבצע את הפרויקט, ודווקא בהקשר הזה חשוב לא להפחית לנו את הזכויות שהן מאד משמעותיות, ולכן זה המקרה לחרוג מהמדיניות. כמובן הוועדה מכירה את זה

שבכל מדיניות על הוועדה לשקול כיצד ליישם אותה ולסטות ממנה במקרה הצורך, ואנחנו חושבים שזה המקרה המתאים. אני מפנה לערר 197/16. דוד, בבקשה.

דוד בילצקי:

אוקי.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

רחלי רוטנברג:

אני משום מה לא מקבלת את המצגת שלך.

דוד בילצקי:

לא יודע למה.

רחלי רוטנברג:

לפעמים זה לוקח לזה טיפה זמן.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

טוב, אתה רוצה,

רחלי רוטנברג:

נתחיל בלי?

עו"ד נעמה ליפשיץ:

שאני אעזור לך עם הדברים שיש לי פה ו-?

דוד בילצקי:

אני אתחיל. קודם כל לגבי תמ"א, אם זה תמ"א או לא תמ"א. בחוק תמ"א לפי 10038,

אליעזר ראוכברגר:

ששש, כן.

דוד בילצקי:

יש תמ"א 1 ותמ"א 2.

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול.

דוד בילצקי:

דוד בילצקי, אדריכל.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

דוד בילצקי:

לפי 10038 לתמ"א בירושלים יש שתי תמ"אות, יש תמ"א 1, איפה שכן לא ניתן לעשות תכנית תמ"א לבניין של פחות משתי קומות ופחות מ-400 מ"ר. כך שמדובר על תמ"א 2, שאנחנו מדברים על תמ"א 2, הריסה ובניה מחדש. מותר לעשות לבניין של קומה אחת, אין שום מגבלה, וכן אפשר לעשות את זה, ואנחנו, לא רק אנחנו, הרבה אדריכלים עשו את זה, גם אנחנו עשינו בפרויקטים אחרים.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

במקום שהתכנית שחלה מאפשרת בינוי שתואמת תמ"א.

דוד בילצקי:

אז הטענה הזאת פשוט לא נכונה, וגם אי אפשר לעשות חיזוק. לא יודע, זה משהו מוזר מאד. כתוב את זה בתקנון 10038, שאין מגבלה זאת לתמ"א 2, זה אחד.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי.

דוד בילצקי:

שתיים, כמובן אפשר לעשות חיזוקים אם צריך. במשך שנה אנחנו עבדנו מול מחלקת שימור, התהליך התחיל מזה שגם בתב"ע 3770 בניין לא מסומן לשימור, וגם בכרטסת לא מסומן לשימור, אבל מחלקת שימור אחרי, קיבלת, כן?

רחלי רוטנברג:

לא.

דוד בילצקי:

אה,

רחלי רוטנברג:

זה התכנית.

דוד בילצקי:

מצוין, תפתחי קומת קרקע בבקשה. הבניין מסומן לשימור בקומת קרקע, יש את הסימן הזה. הנה, בבקשה, באמצע הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

זה הסגול?

רחלי רוטנברג:

כן, כן.

דוד בילצקי:

באדום.

רחלי רוטנברג:

סגול.

רוחמה יעקבי:

סגול.

אליעזר ראוכברגר:

סגול, סגול.

דוד בילצקי:

סגול?

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, לא חשוב.

דוד בילצקי:

סליחה. עכשיו, כל הקירות החיצוניים מסומנים לשימור, אפשר להראות את זה גם בתכנית, גם בחתך, גם בחזיתות. זה שתיים. שלוש, אני לא יודע איך מר עורך דין מצא שיש לנו חמש קומות, אני מבקש לפתוח חתך, בוא נספור ביחד איך אנחנו הגענו לחמש קומות.

עו"ד יעקב בן צבי:

אין חתך AA כאן.

דובר לא מזוהה:

אני רואה,

דוד בילצקי:

אחת, שתיים, שלוש, וזה קומת גג רעפים.

דובר לא מזוהה:

ארבע וחמש (לא ברור) ,

עו"ד יעקב בן צבי:

קומה עליונה.

דוד בילצקי:

למה זה מצחיק?

רחלי רוטנברג:

את זה אתה סופר?

עו"ד יעקב בן צבי:

לא, לא, אני סופר,

רחלי רוטנברג:

את זה?

אריאל גולן:

לא, מהקרקע.

(מדברים ביחד)

אליעזר ראוכברגר:

לפי מה שאנחנו פה יש לך אפילו שש.

עו"ד יעקב בן צבי:

יפה, זה,

ג'רמי ברקוביץ:

יש 6, יש 6,

עו"ד יעקב בן צבי:

יפה.

ג'רמי ברקוביץ:

הנה, בבקשה.

עו"ד יעקב בן צבי:

בדיוק.

אריאל גולן:

(לא ברור) מהקרקע.

רחלי רוטנברג:

מה השיפוע של הגג?

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, למה? רעפים בשימוש.

דוד בילצקי:

לא, החלל גג למעלה זה טכנית, זה טכנית, זה לא קומה,

אריאל גולן:

קומת הרעפים זה שימוש טכני רק?

דוד בילצקי:

כן, בוודאי,

רחלי רוטנברג:

זה פחות מ-1.80 מטר,

דוד בילצקי:

זה קומת גג רעפים שזה,

אליעזר ראוכברגר:

כמה זה גג הרעפים?

רחלי רוטנברג:

1.70 מטר.

דוברת לא מזוהה:

1.70 מטר.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

רחלי רוטנברג:

כאילו, הטכני.

אליעזר ראוכברגר:

זה גג טכני, בסדר. אז חמש.

דוד בילצקי:

עכשיו, זה לגבי (לא ברור) קומה אחת בתת הקרקע.

רוחמה יעקבי:

תמשיך, תמשיך.

עו"ד יעקב בן צבי:

(לא ברור) זה חלונות שמה.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) בתכנית גגות.

דוד בילצקי:

אדוני, אנחנו לא,

עו"ד יעקב בן צבי:

סליחה,

דוד בילצקי:

הפרענו לך, נכון?

עו"ד יעקב בן צבי:

(לא ברור) בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

דובר לא מזוהה:

בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

אדריכל בילצקי, תמשיך.

דוד בילצקי:

אני ממשיך. חלקה 93, יש לי פה כל היתרי הבנייה מ-1988 כולל קווי בניין שהתקבלו עבור הבניין של המתנגדים. רוחב חלקה 98 בכניסה, 93, סליחה, כניסה 207, כמו שאמרה עו"ד נעמה, התב"ע שאושרה לפני שנתיים שמדדה גם את הכניסה למעבר הזה, הנה, 2.07. היום בין הקיר, חזית הבניין הקיים לשימור לחלקה 35 עד הקיר פיתוח יש 2.35. רפרנט מחלקת חניה ביקש שאני אקח אותו למקום, ואנחנו בדקנו את זה במקום ועשינו מדידה וראינו שבאמת המרחק 2.35 כך שזה מעבר לעניין סטטוטורי שאם כן אפשר לנסוע רק בחלקה 93 ולא יותר מזה. עכשיו, יש לי פה תמונות של החזית הצפונית של הבניין בחלקה 35. כל מקומות החניה הסגורים נמצאים בשימוש אחר, במקום כניסה לחניה יש דלתות רגילות, חבל שאני לא יכול להראות את זה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

הנה, אני אראה את זה.

דוד בילצקי:

הנה, בבקשה, יש פה תמונות. (לא ברור) גם הם הבינו שלא ניתן להיכנס למקום הזה וסגרו את זה.

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה כבר עו"ד ליפשיץ טענה את זה.

עו"ד יעקב בן צבי:

כן, תיכף אני אתייחס.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, תהיה לך זכות תגובה, בוודאי.

דוד בילצקי:

עכשיו, עוד פעם, חבל שאני לא יכול לפתוח את זה. אנחנו בתוך התמ"א 3770 כתוב שמותר לעשות חלל גג רעפים ולהשתמש בחלל גג רעפים. אותו דבר כתוב לגבי מרתף שאפשר לעשות את המגורים בקומת המרתף, להשתמש בזה למגורים, בתנאי שאנחנו לא יוצאים מקונטור הבניין. זה מה שעשינו.

רחלי רוטנברג:

אבל הגבהתם.

דוד בילצקי:

(לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

לא, אתה אומר שימוש בחלל גג רעפים לא הכוונה (לא ברור) הכוונה היא להשתמש בחלל שנוצר. בסדר. מה עם הטענה של תשע יחידות בחצי דונם?

דוד בילצקי:

כן, כנראה שאני צריך להגיע ל-, אנחנו עשינו, אני לא יודע איך אני יכול להראות את זה. יש טבלה, יש טבלה,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

לא, במדיניות.

דוד בילצקי:

במדיניות תכנית האב, ששם כתוב שאפשר לעשות אחוזי בנייה בין 90 עד 120%, אבל אחוז הבנייה הינם בכפוף לתכנית, מספר קומות, בהחיות מחלקת שימור. מחלקת שימור אישרה לנו את הפרויקט אחד לאחד כמו שהוא. אנחנו נמצאים ב-125% מעל הקרקע, ו-30% מתחת. אנחנו לא חורגים מהטבלה הזאת מה שמותר. אנחנו, במקום 70% תכנית מרתף מה שמותר לפי תכנית אב, אנחנו 36. כל קווי הבניין שלנו נמצאים בתוך מסגרת קווי הבניין המותרים של תמ"א 38, ואנחנו חורגים טיפה מקווי הבניין של תב"ע 3770.

אריאל גולן:

אבל ככה מחשבים את אחוזי הבנייה, רק מעל הקרקע?

דוד בילצקי:

אנחנו מחשבים,

רחלי רוטנברג:

כן, זה מה שאנחנו רואים, זה מה ש-, אבל רגע, למה אתה אומר קו (לא ברור) ? הבניין של התב"ע זה זה.

דוד בילצקי:

סליחה?

אריאל גולן:

לא,

רחלי רוטנברג:

זה קווי הבניין של התב"ע.

דוד בילצקי:

אני אמרתי,

רחלי רוטנברג:

אז אתם חורגים בכל זה.

דוד בילצקי:

אנחנו בתוך קווי הבניין של תמ"א 38.

רחלי רוטנברג:

זה לא מעט אתם חורגים מתב"ע.

דוד בילצקי:

כן, אבל אנחנו,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אבל רחלי, חלק ממה שאת מסתכלת עליו זה קיים.

(מדברים ביחד)

אריאל גולן:

(לא ברור) של המספרים.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

תסתכלי על הקיים.

רחלי רוטנברג:

זה אתם חורגים, זה מעט?

דוד בילצקי:

אני לא, זה,

רחלי רוטנברג:

זה כבר חורג, נכון,

דוד בילצקי:

זה קיר חיצוני,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אבל אנחנו בתמ"א,

דוד בילצקי:

לשימור.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

וזה בפינה הכי אחורית.

דוד בילצקי:

ואנחנו פחות או יותר באותו קו של השכנים,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ואנחנו עומדים,

דוד בילצקי:

בצד.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

ואנחנו עומדים בתכנית, אנחנו,

רחלי רוטנברג:

שומעת. לא, לא, אני אומרת על טענה טענה,

דוד בילצקי:

עכשיו, זה, כל זה, ובנוסף לכך אנחנו עשינו השוואה בין כל הבניינים שנמצאים מסביבנו. כמו שאמרה עו"ד נעמה, החלקה שנמצאת, הבניין שנמצא בחלק הצפוני של הבניין שלנו, יש שם 202 אחוזי בנייה. זאת אומרת, 13,000 מ"ר בחמש קומות. הבניין, בדקנו את הבניין של חלקה 35, של המתנגדים, כאשר עשו את היתר הבנייה המקורי ב-1988, אחוזי הבנייה היו מדברים רק על שטח עיקרי. אם היום, אנחנו היום, כשעשו תב"ע בחלקה היו צריכים לקחת בחשבון ולתקן את זה, ואז אם היו מכניסים שטח שירות כמו שאנחנו הכנסנו, אחוזי הבנייה בחלקה 35 כולל בניין לשימור מגיע ל-150%. בדיוק כמו שאנחנו עשינו, בדיוק אותו דבר. אם אנחנו נכנסים לשטח עיקרי, שטח עיקרי שמוגדר בתב"ע 3770 שזה 75% פלוס שטח שירות שלא מופיע בהיתרי בנייה בגלל שב-1988 לא ביקשו להכניס בהיתרי בנייה שטח שירות. עכשיו, משהו שעשה תב"ע לבניין לשימור בדרך בית לחם 52 היה (לא ברור) לחלקה הזאת, וחיבר את אחוזי הבנייה של היתרי בנייה שיצאו ב-1988 עם תוספת בנייה. והכל ביחד, אחוזי בנייה בחלקה 35, 150%.

אבי בלטשי:

לא נכון, אבל שמה היה שתי חלקות.

דוד בילצקי:

זה חלקה אחת.

אבי בלטשי:

זה שתי חלקות מוצמדות.

רחלי רוטנברג:

לא משנה.

רחלי רוטנברג:

זה לא שתי חלקות, זה חלקה אחת.

רחלי רוטנברג:

לא משנה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

תמשיך.

רחלי רוטנברג:

זה אותו דבר.

דוד בילצקי:

עכשיו, זה 2. 3, החלקה שנמצאת (לא ברור) בתקן 84, לפי תב"ע והיתר בנייה שנעשה שם, אחוזי בנייה 147%. זאת אומרת, בחלק הדרומי יש שני בניינים בחלקה אחת, באחוזי בנייה 150%, 147%, וחלקה 35 150%, מה שאנחנו מבקשים אותו דבר. אנחנו לא חורגים. עכשיו, בנוסף לכך, הבניין בחלק הצפוני, בניין ציבורי, בית אבות, חמש קומות הבניין, וחלקה 35 ארבע קומות הבניין וחלקה, בדרך בית לחם 56 יש ארבע וחצי קומות. הבניין שלנו, חבל, אני עשיתי את המצגת עם השוואה של כל האחוזים וקומות וכל זה, אפשר לראות את זה, אנחנו לא בולטים מאחוזי הבנייה שנמצאים מסביב לבניין שלנו. אנחנו ממש משתלבים לדבר הזה אחד לאחד.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

דוד בילצקי:

עכשיו דבר אחרון שאני רוצה להגיד, אנחנו מאד רוצים לעשות חניה בחלקה. אנחנו כן רוצים לעשות חניה בחלקה, אבל אנחנו לא יכולים. אנחנו ביקשנו ממחלקת חניה לבדוק אפשרות לתת לנו אישור לחניה בחלקה. נאמר לנו בגלל הרוחב שלה לא ניתן. עוד דבר, לפי 3770 אם אנחנו מגיעים בחלקה 93 לבניין שלנו בחזית הקדמית שפונה לרחוב מתתיהו גם אסור לעשות חניה. זאת אומרת, אין אפשרות חוקית לעשות את החניה.

רחלי רוטנברג:

עוד פעם, אתה יכול להסביר לי רק את,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה.

עו"ד יעקב בן צבי:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד בן צבי?

עו"ד יעקב בן צבי:

אני רוצה להתחיל,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

(לא ברור) רק עוד דבר אחד, לגבי הדברים שחברי הגיש ולא הספקנו לעבור עליהם ולקרוא אותם. אם הוועדה תחשוב שאנחנו צריכים להשיב להם, זאת אומרת, אם לא דוחים אותם על הסף אז אנחנו,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, הוא בעיקר (לא ברור) ,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

נבקש שתהיה לנו אפשרות להשיב בכתב.

אליעזר ראוכברגר:

יש שמה שני דברים, אלף אלבוחר, ובית הנושא של בניין קטן. האדריכל בילצקי,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

בסדר,

אליעזר ראוכברגר:

השיב על (לא ברור) ,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אז עם כל הכבוד, להשיב לאלבוחר,

אליעזר ראוכברגר:

בניין קטן,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני לא יכולה להשיב.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא חל על תמ"א 2. אוקי.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אז אם הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

בכל מקרה זה נושא משפטי, יש לנו פה יועצת משפטית, היא תבדוק את זה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

מתכוונת להתייחס לזה,

ג'רמי ברקוביץ:

את יכולה (לא ברור) לבית שלהם ולראות מה קורה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אני אבקש להשלים טיעון.

עו"ד יעקב בן צבי:

תראו, אני אתחיל עם התשובה שלי בסעיף 9, שזה אני חושב אומר הכל. סעיף 9 להתנגדות הטמעת בקשה להיתר שהגישו המבקשים היום,

ג'רמי ברקוביץ:

שזה מופיע שם.

עו"ד יעקב בן צבי:

הם הגישו בשנת 2011, זה מאד מעניין, כדאי לכם לשים לב לזה. ב-2011 הם הגישו בקשה להיתר לבנייה, יותר סולידית, ולמיקום ארבע מקומות חניה, איפה? בתת הקרקע, בחצר שלהם. עכשיו הם גם עשו מפת מדידה, ומה, תסתכלו בעמוד 5 להתנגדות, מה מופיע במפת המדידה שהם מדדו, רוחב הדרך? 2.68. אני בסך הכל מפנה למה שהם עשו. מה אני רוצה להראות לכם, גבירותי ורבותי? מתי שרוצים יודעים להראות את המספרים הנכונים, יודעים להביא את המדידה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

זה בפתח?

עו"ד יעקב בן צבי:

מתי, מתי,

דוד בילצקי:

אפשר לראות בבקשה, סליחה,

עו"ד יעקב בן צבי:

מתי שלא רוצים, מתי שלא רוצים,

דוד בילצקי:

לא, אני רוצה לראות.

רחלי רוטנברג:

אני אעלה אותו, כן.

עו"ד יעקב בן צבי:

עכשיו, זה מופיע בעמוד 4. עכשיו, תראו, סיפרו לנו כאן שכנראה יש טעות במדידה, שכנראה פלשו למגרש השכן. מה לא עשו? לא הביאו מפת מדידה מדויקת כדי לתמוך את הטענות שלהם. עכשיו יתרה מכך, וכבודו אמר את זה כל כך יפה, נתפסים על מספרים. אם אתה באמת רוצה לפתור את הבעיה מה אתה עושה? אתה ניגש למחלקת תנועה וחניה ומספר להם את כל הסיפור. לא מוציא חלק מהסיפור, מה אתה מספר להם? אתה מספר להם, תראו, 50 שנה יש פה חלקה 35 שיש לה היתר לעבור ולחנות. עוברים, חונים. נכנסים, יוצאים. איך אתם טוענים שב-36 בהמשך הדרך זה לא תקני? מה לא תקני? בוא נפתור את הבעיה. אבל מה רצו? רצו זכויות, אז לקחו את התשובה לא תקני, יש, איזה כיף, קיבלנו תשובה לא תקני, בוא נמקסם זכויות בניה,

דוד בילצקי:

מה זה קשור?

עו"ד יעקב בן צבי:

לא צריכים חניה. זה עושה מי שלא רוצה באמת למקם חניה. מי שרוצה לפתור את הבעיה לא מתנהל בצורה כזו. עכשיו תראו, לגבי, לגבי, זה מאד מפריע לי, אני השתדלתי לא להפריע.

אליעזר ראובברגר:

דוד, בבקשה.

עו"ד יעקב בן צבי:

לגבי שימוש בפועל, אני דווקא מפנה אתכם אלף לחוות דעת של אלבוחר, העמוד האחרון. רואים שמה, יש שמה חניה. אגב, זה הוא צילם היום. רואים שמה מקום חניה, יש שמה חניה, אפשרות לחניה עוקבת לפחות לשני מקומות חניה. הוא גם נסע בדרך הזו והוא צילם כשהוא נוסע, סליחה, הוא צילם כשהוא נוסע ברכב, נכנס ויוצא. עכשיו נכון, אני לא מכחש, עשו שם שינויים מינוריים כאלו ואחרים שלדעתי היום, לפי תקנות 2014 פטור מהיתר, זה אפילו לא נדרש להיתר. אבל מה השינויים שעשו? עשו שמה שינויים מינוריים כאלה ואחרים כדי למקסם את השימוש בשטחי

השירות. להיפך, אדרבה, כדי שיהיה אפשר להיכנס ולצאת, לחנות בצורה קלה יותר, עשו כאן את החניה העוקבת הזאת. עכשיו יש לי גם תמונה מהיום, הנה, לעוד חניה. יש כאן את החניה שאתם רואים אצל אלבוחר,

ג'רמי ברקוביץ:

רכב.

עו"ד יעקב בן צבי:

וגם חניה, רכב שנכנס ויוצא בדרך במקביל לחניה.

ג'רמי ברקוביץ:

זה GMC, דרך אגב.

עו"ד יעקב בן צבי:

GMC.

ג'רמי ברקוביץ:

GMC.

עו"ד יעקב בן צבי:

זה תמונה מהיום.

אריאל גולן:

(לא ברור) GMC?

עו"ד יעקב בן צבי:

זו תמונה מהיום,

דובר לא מזהה:

זה לא GMC.

עו"ד יעקב בן צבי:

שמתכתבת עם התמונה של אלבוחר.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) כאילו.

מתכתבת עם התמונה של אלבוחר. מה אני רוצה להגיד לכם? אנשים עושים שינויים ברבות החיים, מה לעשות? גרים שם 50 שנה. אבל להגיד, להגיד שרכב לא נכנס ולא חונה, לחלוטין זו לא המציאות.

רחלי רוטנברג:

הם סגרו את החניות או לא,

עו"ד יעקב בן צבי:

נכנסים,

דוד בילצקי:

כן,

רחלי רוטנברג:

סגרו את החניות?

דוד בילצקי:

סגרו.

עו"ד יעקב בן צבי:

נכנסים,

רחלי רוטנברג:

מה זה שינויים מינוריים? הם סגרו?

עו"ד יעקב בן צבי:

זה משמש גם לחניה, (לא ברור) ,

דוד בילצקי:

איך? יש דלת כניסה.

עו"ד יעקב בן צבי:

הכל משמש לחניה. אפשר, בן אדם יכול להחנות רכב,

דוד בילצקי:

יש דלת, איפה הכניסה?

עו"ד יעקב בן צבי:

לפני הדלת שלו. אין שום בעיה להחנות רכב לפני הדלת. עושים את זה כולם, בקומת עמודים מפולשת איך חונים? לפני הדלת, אין שום בעיה עם זה. לגבי הנושא של תמ"א 38. תראו, מה אומר האדריכל?

אליעזר ראוכברגר:

תמ"א 38/2.

עו"ד יעקב בן צבי:

מה אומר האדריכל? בתכנית 10038 יש אבחנה בין 38/1 ל-38/2. אבל יש פה טעות לוגית. למה? כי סעיף 6.1.1 שאני הפניתי אליו בתמ"א, בתכנית 10038, הוא אומר, עצור, תרשים זרימה. לפני שאתה נכנס אליי, לפני שאתה בא אליי ל-10038, אל תיכנס אם תקן ישראלי 413 פטר אותך. אל תבוא לפה. בלצקי אומר אני הולך בפנים, יש שתי אפשרויות. 38/1, 38/2. ומהנדס בא ואומר, אם תיאורטית, נגיד לא בנית, היית יכול לבנות מבנה שהוא לא קטן, יש לך את הזכויות. סליחה, לא תקף. היו על זה דיונים בוועדות ערר, באים ואומרים, אין דבר כזה תיאורטית.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אתה רוצה להפנות?

עו"ד יעקב בן צבי:

יש לך, יש לך מבנה קיים? יש לך מבנה קיים?

דוד בילצקי:

אפשר לקבל דוגמה בבקשה?

עו"ד יעקב בן צבי:

יש מבנה קיים, אין בעיה, בהליך הערר אני אפנה אתכם להרבה עררים. יש מבנה קיים, מודדים אותו. אם הוא שתי קומות או 400 מטר הולכים לשאלה הבאה של מהנדס העיר, האם שתי הקומות וה-400 מטר הם בהיתר, האם הם בהיתר. אם הם לא בהיתר, החוצה. אוקי? לא רלוונטי. אבל לפני שאתה נכנס אליו תראה לי שאתה או שתי קומות או 400 מטר, אחר כך נתווכח על 38/1, 2. זאת התשובה שלי, ויש על זה הרבה עררים, בהליך הערר אני אראה לכם את זה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

אתה רוצה שנשיב (לא ברור) ?

עו"ד יעקב בן צבי:

לגבי, לגבי הנושא של 120%. תראו, אני לא מכיר את ההבחנה הזו של 30% מתחת לקרקע, 120 למעלה. לא ראיתי את זה, אני מכיר את חוות הדעת של הוועדה המחוזית שקבעה את זה בעצמה, אני מכיר את תכנית בקעה. 120% טוטאל, גלובלי.

דוד בילצקי:

לא, מרבי.

עו"ד יעקב בן צבי:

לא מכיר 150. זה אחד. לגבי המבנה של הלקוחות שלי. תראו, המבנה של הלקוחות שלי ארבע קומות, קיים שם 50 שנה, יש שמה איזושהי ירידה טופוגרפית. ברור שהמבנה שהולך לקום פה,

כבודו ראה בעין, שש קומות, חמש קומות ממפלס הקרקע, אוקי. הרבה יותר גבוה. בהתחשב
בזה גם שהטופוגרפיה יורדת, זה עוד יותר גבוה.

רחלי רוטנברג:

עשית החתכים שלהם?

דוד בילצקי:

מה זה?

רחלי רוטנברג:

חתך שלהם, עשית?

עו"ד יעקב בן צבי:

תראו, בסופו של יום,

רחלי רוטנברג:

הנה, זה החתך שלהם?

עו"ד יעקב בן צבי:

בסופו של יום,

רחלי רוטנברג:

זה הבניין שלהם?

עו"ד יעקב בן צבי:

גם הקומה הזאת, הקומה, עליית הגג שהם קוראים,

דוד בילצקי:

(לא ברור) יותר נמוך,

עו"ד יעקב בן צבי:

תשימו לב,

דוד בילצקי:

זה בניין יותר גבוה.

רחלי רוטנברג:

והבניין הזה הוא שלהם?

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, רחלי, אי אפשר ככה, בבקשה.

רחלי רוטנברג:

אני פשוט רוצה להבין מה שהוא אומר,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, עוד שניה תביני מה שהוא אומר. מה שאומר מי, עו"ד בן צבי?

רחלי רוטנברג:

כן, אני מנסה להשוות את זה למה שהוא אומר.

אליעזר ראוכברגר:

אני חושב שהוא אומר דברים,

עו"ד יעקב בן צבי:

אני ראיתי אותם בעליית גג,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אומר דברים מאד ברורים.

עו"ד יעקב בן צבי:

אני ראיתי גם בעליית הגג חלונות, רואים את זה שם בצד שמאל של ההרמוניקה, רואים חלונות, כתוב עליית גג. בואו, זו קומה, זו קומה. זה לא חדר טכני, זה הולך להיות קומה בפני עצמה.

אליעזר ראוכברגר:

אם זה 170 מטר, 1.70,

עו"ד יעקב בן צבי:

בסופו של יום, אדוני, אני אומר את הדבר הבא,

אליעזר ראוכברגר:

לא צריך להיות גבוה כמוני, אפילו גבוה כמוך לא נכנס שמה.

עו"ד יעקב בן צבי:

אני אומר את הדבר הבא, כבודו. האדונים הנכבדים האלה, כשהוגשה הבקשה להיתר ב-2011, כנראה שהם לא היו מתנגדים לה, אני גם לא חושב שהם התנגדו. מה קרה? היזם עצמו כנראה התנגד לעצמו. למה? כי כנראה זה לא היה מספיק רווחי, אז הוא החליט שהוא יבטל את החניה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, ירושלים השתנתה מאז.

עו"ד יעקב בן צבי:

אבל אדוני, זכויות הבנייה שאז הוגשו בבקשה להיתר מכובדות מאד. ארבע מקומות חניה בתת הקרקע זה מה שצריך להיות כאן. אי אפשר להחריף את המצב שכבר קיים היום לגבי תנועה וחניה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. תודה רבה, אנחנו ניכנס לדיון פנימי, שנה טובה לכולם, גמר חתימה טובה, תודה רבה.

רחלי רוטנברג:

זה הבניין שלהם מסומן פה?

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

דוד בילצקי:

זה קצה של הבניין שלהם,

רחלי רוטנברג:

כן?

דוד בילצקי:

(לא ברור) מה שיש באמצע.

רחלי רוטנברג:

תודה.

דוד בילצקי:

תסתכלי ב-GIS.

רחלי רוטנברג:

לא, אין לי ב-GIS את שלכם בנוי, לכן אני רוצה להשוות את זה לבנוי שלכם, לא ל-,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

הוא מתכוון כאילו למידה, למספר, כאילו,

רחלי רוטנברג:

לא, אבל ככה אני,

עו"ד נעמה ליפשיץ:

הבנתי, הבנתי מה את מתכוונת.

רחלי רוטנברג:

ככה נוח לי להראות להם אם זה,

דוד בילצקי:

איך אפשר להראות את המצגת?

דובר לא מזוהה:

אבי, אני הולך.

רחלי רוטנברג:

תשלח לי שוב, זה אמור להגיע אליי, תמיד עושים את זה. תנסה (לא ברור) שליחה, כי אין סיבה.

עו"ד נעמה ליפשיץ:

רחלי, אז אני משאירה לך את זה. זה עם הבסוף.

רחלי רוטנברג:

אין בעיה. כן, טוב, יהיה לי מסובך (לא ברור) .

אבי בלטשי:

תודה לכם, גבירותיי.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, שנה טובה, גמר חתימה טובה.

עו"ד יעקב בן צבי:

תודה רבה לכם.

רחלי רוטנברג:

אתם רוצים את החניה שם?

דוברת לא מזוהה:

הם היו רוצים חניה, אבל התשובה שהם קיבלו זה שאי אפשר.

רחלי רוטנברג:

בסדר.

אריאל גולן:

הם רוצים (לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

מה?

אריאל גולן:

הם רוצים (לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

לא, זה או כופר.

דוברת לא מזוהה:

תודה.

רוחמה יעקבי:

בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

כל טוב, שנה טובה.

דוברת לא מזוהה:

שנה טובה.

ישראל קלרמן:

מה אתה אומר?

אליעזר ראוכברגר:

רחלי,

ישראל קלרמן:

רחלי.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שניה, אני רוצה לשמוע את רחלי, וודאי.

ישראל קלרמן:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

מה את אומרת?

רחלי רוטנברג:

וואו.

אליעזר ראוכברגר:

מה וואו?

רחלי רוטנברג:

לא, יש לנו,

יואל שבת:

זה דווקא לא מורכב.

אליעזר ראוכברגר:

לא, אני גם לא חושב שמורכב.

יואל שבת:

באמת לא מורכב.

ישראל קלרמן:

לא, היא אומרת שכן.

רחלי רוטנברג:

לא, לא, לא, זה לא מורכב,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא חושב שזה מורכב.

רחלי רוטנברג:

יש לנו מחלקת תכנון בוועדה מחוזית שאומרת לצמצם זכויות.

אליעזר ראוכברגר:

ש-?

רחלי רוטנברג:

שאומרת לצמצם זכויות. מצד שני הם הביאו טיעונים טובים למה לא לצמצם להם את הזכויות.
אני אם הייתי הולכת פה על צמצום זכויות הייתי הולכת רק על הנמכה של גג רעפים, זאת אומרת
לא ל-, בלי הגבהה. (לא ברור) הצמצום,

אליעזר ראוכברגר:

ואת המרתף?

רחלי רוטנברג:

כאילו, אחרי מה שהם טענו. קומת מרתף, אני לא מבינה למה זה מפריע,

אליעזר ראוכברגר:

שלא יהיה, מה?

רחלי רוטנברג:

למה מפריעה לנו קומת מרתף, אם אחוזי הבניה שלו,

אליעזר ראוכברגר:

אמרת בגלל הנושא של האוורור.

רחלי רוטנברג:

לא, אז מה כן? אנחנו אומרים, אם משתמשים בקומת המרתף למגורים ואומרים שגם שימור ביקש את זה, לצרף את זה לקומת הקרקע. פשוט לא לתת יחידות עצמאיות,

אליעזר ראוכברגר:

לתת להם, לתת להם איזשהו מין,

אריאל גולן:

לעשות הרחבה.

אליעזר ראוכברגר:

משהו כמו דופלקס כזה?

רחלי רוטנברג:

כן.

יואל שבת:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

הרחבה ללמטה?

רחלי רוטנברג:

זה מה אנחנו בדרך כלל מבקשים.

יואל שבת:

כן, אגב, זה גם יותר נכון,

אליעזר ראוכברגר:

אני דרך אגב, אני דרך אגב, אם את שואלת אותי, לפני (לא ברור) יגיד, אני הייתי עושה חלק איתם וחלק איתם. בנושא של הצמצום, כמו שאת אומרת, עם המבקשים, למעט הנושא של היחידות הנפרדות בגלל האוורור. ונושא של החניה אני חושב ש-, אם יש שמה היום תנועה בפועל אין סיבה שלא יעשו חניה.

רחלי רוטנברג:

הם סגרו שם את החניות.

רחלי רוטנברג:

לא סגרו.

אליעזר ראוכברגר:

לא סגרו. וחוף מזה, מה זה נקרא סגרו? זה לא סגרו בגלל שאי אפשר להשתמש, סגרו כי רצו עוד שטח למגורים. מה קרה? מה?

רחלי רוטנברג:

השאלה אם זה כזה קל להשתמש. מחלקת הסדרי תנועה שלנו יצאה לשטח.

אליעזר ראוכברגר:

אם יוצא,

אילנית מיכאלי:

בסדר, יצאה, אבל זה,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא אכפת לי גם לצאת לשטח. אני אומר, אפילו איתך ביחד.

אילנית מיכאלי:

אני הייתי בודקת את זה.

אליעזר ראוכברגר:

אני רק אומר דבר אחד,

רחלי רוטנברג:

אני הייתי יוצאת,

אליעזר ראוכברגר:

אני אומר דבר אחד,

אילנית מיכאלי:

אני הייתי יוצאת לשטח.

אליעזר ראוכברגר:

אם, אין לי בעיה. אם משתמשים 40 שנה,

אילנית מיכאלי:

כי אם זה שביל,

אליעזר ראוכברגר:

ומשתמשים הלך חזור, אז לא ניכנס לדקדוקים של עוד 10 ס"מ או פחות 10 ס"מ.

(מדברים ביחד)

אילנית מיכאלי:

זה לפי חוק המקרקעין אחרי כמה עשרות שנים זה הופך להיות זכות (לא ברור) .

אליעזר ראוכברגר:

אני אומר עוד פעם,

רחלי רוטנברג:

לא, זה זכות,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא נכנס לעוד 10,

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) אני לא מבינה,

אליעזר ראוכברגר:

אבל הוויכוח פה, הוויכוח,

אילנית מיכאלי:

זיקת הנאה למעבר.

רחלי רוטנברג:

אבל זה זיקת הנאה למעבר כבר היום,

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, הוויכוח פה הוא 10, 20,

אילנית מיכאלי:

לא, אבל (לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

זה לא מכוח שנים, זה בכלל לא,

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, הוויכוח פה הוא על 10-15 ס"מ, 20 ס"מ,

רחלי רוטנברג:

לא.

אליעזר ראוכברגר:

בגלל ה-, כן,

רחלי רוטנברג:

2.20,

אליעזר ראוכברגר:

2.30 או 2.50.

רחלי רוטנברג:

לא, אבל ה-2.5,

אליעזר ראוכברגר:

2.35 או 2.5.

רחלי רוטנברג:

אני דיברתי עם הסדרי תנועה, פחות מ-3 הם לא רוצים לתת. נכון שיש שימוש בפועל,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אבל בהיתר של '87 כתוב שב-2.5 כבר לתת, ה מה שהיא הקריאה.

רחלי רוטנברג:

להוסיף 9 מקומות חניה בשביל כזה צר, תדמיין מה קורה שם, בוא נראה. בוא נלך לראות.

אליעזר ראוכברגר:

אז אולי לא את כל המקומות, אולי רק את הארבע?

יואל שבת:

כמה יחידות יש שם?

אליעזר ראוכברגר:

וחלק נפטור?

רחלי רוטנברג:

הם ביקשו, אני מבקשת בעצם שיורידו את ה-2 למטה,

יואל שבת:

לא, אבל איחדת, אבל עכשיו איחדת שניים.

רחלי רוטנברג:

זהו, אז יש לנו, נגיד,

אליעזר ראוכברגר:

כבר שבע.

רחלי רוטנברג:

נוריד לשבע.

יואל שבת:

שבע.

רחלי רוטנברג:

עכשיו בוא נראה מה קורה בקומת הגג.

יואל שבת:

אגב, למה את הגג להוריד?

רחלי רוטנברג:

כי הם בחריגה של זכויות, והבניין קטן. כשאנחנו מדברים על בניין קטן שהוא קומה אחת אנחנו לא נותנים בחריגה בזכויות בגלל שימור. במקומות של שימור, יש את ההחלטה של רחל אמנו,

יואל שבת:

אבל שימור אישרו את זה, לא?

רחלי רוטנברג:

כן, אבל יש את ההחלטה של רחל אמנו שאומרת שאנחנו צריכים לעמוד במדיניות במקומות של שימור. אז נכון, זה לא (לא ברור) אנחנו לא עומדים, עכשיו, אני לא רואה סיבה לבדוק להם בציציות בדיוק כמה אחוזים זה. לפחות מבחינת קומות שיעמדו, שיהיה להם קומה אחת, שתיים, שלוש ושימוש בגג רעפים, כמו שהמדיניות מאפשרת, אבל בלי הגבהה של גג רעפים. אלא אם כן אתה נותן הגבהה של גג רעפים בבקעה באופן גורף בכל הצמתים.

יואל שבת:

רחלי, לא, הרי תכלס, תכלס, כאילו מבחינת, כאילו אם את סופרת את זה מהאפס אפס, את מגיעה ל-, בעצם ארבע קומות.

רחלי רוטנברג:

אבל זה יוצא כמעט חמש. איפה הוא הראה לנו את זה? תסתכל, בגלל שפה,

אריאל גולן:

חתך א' א' זה ארבע,

רחלי רוטנברג:

זה 1.70 מטר, כן? אם היית כאילו ממשיך את השפיץ אז באמת יוצא כאן כאילו גובה של שתי קומות בגלל ההגבהה הזאת. ההגבהה הזאת מייצרת מופע של שתי קומות, בגלל שהם,

יואל שבת:

היה לי דיון,

רחלי רוטנברג:

הגביהו,

אריאל גולן:

אבל זה חלל טכני רק.

יואל שבת:

תראי, היה לי דיון,

רחלי רוטנברג:

מה זה משנה? מה זה משנה,

אריאל גולן:

זה לא קומה,

רחלי רוטנברג:

למה משתמשים?

אריאל גולן:

זה רעפים.

רחלי רוטנברג:

אנחנו מדברים,

יואל שבת:

רחלי,

רחלי רוטנברג:

על המופע של הרחוב.

יואל שבת:

רחלי, היה לי דיון מאד, מה שנקרא מאד כבד עם דני ליבמן מה זה מה שנקרא קומה מובלעת.
תכלס הקומה הזאתי, האחרונה, היא קומה מובלעת.

רחלי רוטנברג:

נכון, מותר להם רק את הקומה המובלעת הראשונה. פה אתה מבליע שתי קומות וגג רעפים
בגלל ההגבהה הזאתי, וזה החריגה.

יואל שבת:

אתה לא מייצר פה,

רחלי רוטנברג:

את זה ייצרת. עזוב את המובלעת הזאתי, זה קומה חדשה שייצרת שלא לפי מדיניות. הקומה
הזאתי, מותר שלוש קומות, בסדר? אחת שתיים שלוש, וקומה מובלעת. פה אתה מייצר שתי
קומות מובלעות.

יואל שבת:

כמה מותר?

רחלי רוטנברג:

שלוש ושימוש בגג רעפים.

יואל שבת:

השלישית צריכה להיות מובלעת?

רחלי רוטנברג:

לא, והבלעה של אחת.

יואל שבת:

אחת, שתיים, שלוש,

רחלי רוטנברג:

והבלעת שתי קומות בגג רעפים, כי זה 1.70 מטר, זה בעצם 1.80 מטר, אם היית ממשיך את השפיץ של הגג היה לך שתי קומות מובלעות בתוך גג הרעפים. אני אראה לך. בוא נלך שניה,

יואל שבת:

יש לנו פה אחת, שתיים,

רחלי רוטנברג:

אחת, שתיים, שלוש,

יואל שבת:

(לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

בסדר, (לא ברור) . אחת, שתיים, שלוש, ושתי קומות בתוך גג הרעפים.

יואל שבת:

למה שתי קומות?

רחלי רוטנברג:

כי הקומה הטכנית שקוראים לה היא 1.70 מטר, היא קומה, יש שם (לא ברור) של שפיץ.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

זה מובלע, אתה לא מסכים איתי?

אליעזר ראוכברגר:

רחלי,

רחלי רוטנברג:

זה שתיים שלמות.

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, מה שאני מציע, אני אומר עוד פעם, לגבי הנושא של הצמצום, למטה לחבר את זה לקומת הקרקע, ולמעלה לצמצם כמו שאת מציעה.

יואל שבת:

(לא ברור) את מדלפות הצד.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

יואל שבת:

את המדלפות.

אליעזר ראוכברגר:

כן.

יואל שבת:

כמה, לאיזה גובה?

אליעזר ראוכברגר:

שש,

יואל שבת:

לאיזה גובה?

אליעזר ראוכברגר:

חברים, (לא ברור) כן.

יואל שבת:

לא, לאיזה גובה? מה, למטר?

רחלי רוטנברג:

לא, שלא יגביהו את המדלפות.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

אנחנו חורגים (לא ברור) בעיקרון יש לו קומה עם יחידה אחת, אבל יש לו שתי יחידות.

יואל שבת:

(לא ברור) את המדלפות.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

כאילו זה מגיע ל (לא ברור) חריגה ממדיניות.

יואל שבת:

למה, המדיניות היא,

רחלי רוטנברג:

המדיניות היא שלוש וגג רעפים.

יואל שבת:

גג הרעפים,

רחלי רוטנברג:

אסור לנו לחרוג משום מדיניות (לא ברור) ,

יואל שבת:

רגע, (לא ברור) יכול?

רחלי רוטנברג:

לא,

יואל שבת:

למה לא?

רחלי רוטנברג:

לא, זה חריגה ממדיניות.

יואל שבת:

למה?

רחלי רוטנברג:

המדיניות היא שלוש, (לא ברור) ,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

(מדברים ביחד)

יואל שבת:

אבל אני לא יכול (לא ברור) ,

רחלי רוטנברג:

אנחנו לא נותנים הקלות.

יואל שבת:

אבל עשו פה,

רחלי רוטנברג:

ברחל אמנו.

אליעזר ראוכברגר:

אז כמה, רגע, כמה את רוצה לצמצם את זה? לכמה?

רחלי רוטנברג:

אני לא רוצה שיהיה הגבהות (לא ברור) ,

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

אז הם יפתחו את החלל, יהיה לי קומה (לא ברור) מה שהם מפספסים כאן,

אליעזר ראוכברגר:

מה הבעיה שלך, יואל?

רחלי רוטנברג:

יואל, מה שהם יפספסו פה,

ישראל קלרמן:

חיים,

רחלי רוטנברג:

מה שיפספסו פה, שיצטרכו פה (לא ברור) ,

יואל שבת:

אבל את עדיין צריכה את, אני מכיר את זה מפרויקטים אחרים. (לא ברור) צריך את הקומה
הטכנית הזאת,

אליעזר ראוכברגר:

ששש, חברים.

רחלי רוטנברג:

כן, (לא ברור) ,

יואל שבת:

לא, רחלי, אני אסביר לך מה. אם את לוקחת את זה בנקודה הזאת,

רחלי רוטנברג:

נו?

יואל שבת:

(לא ברור) שיפוע,

ישראל קלרמן:

נלי, מה,

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

אבל אני לא רוצה (לא ברור) , אבל הרבה יותר אכפת לי שהמופע לרחוב (לא ברור) ,

יואל שבת:

רגע, ורק להם, רק להם (לא ברור) ?

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא אמר שבמופע לרחוב אין שם בכלל (לא ברור) אין שם כלום,

רחלי רוטנברג:

שמה?

אליעזר ראוכברגר:

אין שם כלום, אין רחוב, אין מופע, אין כלום.

אליעזר ראוכברגר:

זה פנימי, זה פנימי, זה פנימי. זה סתם לבוא כאילו,

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) אבל יש את ההחלטה של רחל אמנו. אני, אני אם אני רוצה,

(מדברים ביחד)

אליעזר ראוכברגר:

זה לא רחל אמנו, זה לא בניין לשימור, מה את משווה את זה לרחל אמנו?

רחלי רוטנברג:

זה בניין לשימור בדרגה 3.

אליעזר ראוכברגר:

אז זה לא בהשוואה לרחל אמנו.

רחלי רוטנברג:

אז מה,

אליעזר ראוכברגר:

שם היה דרגה 1.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) לא, אבל היא אמרה גם מה עושים בדרגה 3.

אילנית מיכאלי:

רגע, אבל למה שתהיה (לא ברור) ?

יואל שבת:

רגע, להפסיק את ההקלטה?

רחלי רוטנברג:

אפשר הריסה ובניה.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, לא.

רחלי רוטנברג:

היא אמרה אפשר הריסה ובניה, אבל לא לחרוג ממדיניות. זה מה שאני מנסה, לא לחרוג. לכן אני חושבת שצריכים לצמצם את ה (לא ברור) , דרך אגב אני זרקתי את זה וראיתי שהם לא מצליחים להתנגד (לא ברור) , כי הם יודעים שהם לא יכולים.

אליעזר ראוכברגר:

אני אין לי בעיה עם זה.

(מדברים ביחד)

רחלי רוטנברג:

ואני נותנת להם את כל הזכויות, (לא ברור) למרות שיכולים לבטל את זה.

יואל שבת:

לא, אין לי בעיה עם מה שאת מבקשת, אני אומר, ברגע שאת נוגעת, שמה את זה בנקודת אפס, ההשפעה היא דרמטית על הבניין הזה. זאת אומרת, לא יהיה לך בכלל מקום למערכות טכניות על הגג.

אילנית מיכאלי:

(לא ברור) בהיטל השבחה, כאילו מה (לא ברור) ?

רחלי רוטנברג:

זה לא,

יואל שבת:

יש הנחיה בתב"ע על גובה?

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) ,

יואל שבת:

אז בעצם הייתי יכול לייצר את הגובה הזה, בלי קשר ל-,

ישראל קלרמן:

את הגדול?

אילנית מיכאלי:

היי, מה נשמע?

רחלי רוטנברג:

שלוש וחצי, מה, יש להם קומה גבוהה בגלל שימור,

ישראל קלרמן:

מה, אתרוגים?

יואל שבת:

זה בגלל הבניין לשימור. ואז אחרי זה כאילו, אבל תכלס אין לי הגבלה בהוראות התכנית,

דוברת לא מזוהה:

אני הצצתי עליך, ראיתי שאתה לא.

(מדברים ביחד)

יואל שבת:

לא אכפת לי, אבל פשוט כאילו (לא ברור) את הקומה הזאתי.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) קומה טכנית, מה הם צריכים קומה טכנית? לדודי שמש? (לא ברור) על כל אחד דוד שמש, מה,

יואל שבת:

אבל אם תשאירי נגיד מטר לדוגמה.

רחלי רוטנברג:

זה מטר.

יואל שבת:

לא,

רחלי רוטנברג:

זה 1.10 מטר.

יואל שבת:

לא, עכשיו,

רחלי רוטנברג:

1.10 מטר.

יואל שבת:

ואת רוצה להביא את זה לנקודה אפס.

רחלי רוטנברג:

כן, (לא ברור) שיהיה להם קצת יותר יפה בזה.

יואל שבת:

אבל מה המשמעות? אם את עושה את זה ב(לא ברור) לא, (לא ברור) ?

רחלי רוטנברג:

אה, בדיוק כמו שלמטה.

יואל שבת:

(לא ברור) בשביל להבין את ההשלכות.

רחלי רוטנברג:

זה בדיוק מה שעשית, זה בדיוק יהיה בקצה פה, זה יהיה ככה. ככה, זה ייגמר פה. (לא ברור)
יהיה איזשהו לשון קטן. אבל פה הם גם יאבדו קצת זכויות בנייה פה וקצת זכויות בנייה פה, אבל
(לא ברור) ולהצדיק את החריגה של המרתף אין לי בעיה. הרי אני לא מבינה בכלל למי אכפת
שהם רוצים את המרתף,

יואל שבת:

אם זה נוגע לאחוזים,

רחלי רוטנברג:

למי אכפת?

יואל שבת:

תראי, אם זה נוגע לאחוזים, אני הייתי מוותר יותר על המרתף והייתי נותן יותר למעלה.

אליעזר ראוכברגר:

למה?

יואל שבת:

בשביל הפרויקט. כי בסופו של דבר כשאתה היום, קודם כל מה שאתה נותן למטה זה תוספת הרחבה לדירות הקיימות, לדופלקס. (לא ברור) הקומות למעלה זה בעצם יחידות דיור.

רחלי רוטנברג:

לא, זה גם נראה (לא ברור) ,

יואל שבת:

אני חושב שכן.

רחלי רוטנברג:

או שזה גם דופלקס. נגיד.

יואל שבת:

אני חושב. עכשיו, מבחינת הערך,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) ?

יואל שבת:

כן, אם אתה נותן, אתה אומר, אני רוצה להישאר, לא יודע, עם 120%?

רוחמה יעקבי:

כן.

יואל שבת:

כמה את רוצה להכניס, ב-120%?

רחלי רוטנברג:

לא, זה לא עוזר לך ל (לא ברור) את החריגה. חריגה של מרתף אני אומרת, מה זה משנה. מה זה משנה? אני אומרת לעצמנו, מה זה משנה אם מישו יורד למטה, איך זה משבש לנו, איך זה משבש לנו את המדיניות? אבל אם אני מגביהה כדי להשתמש אז אני באמת חורג ממדיניות בקעה. ככה לא, נו, אז הם ישתמשו במה שיש. 35% תכסית,

יואל שבת:

שלוש,

רחלי רוטנברג:

יש לי שלוש וחצי קומות, יאללה, כיבדו את המדיניות כשהם קיבלו כמעט את כל הזכויות שהם רצו.

יואל שבת:

לא, ב-3770 יש נספח בינוי ש-,

רחלי רוטנברג:

לא, זה תכנית כללית לבקעה.

יואל שבת:

היא לא נותנת שמה נספחים?

רחלי רוטנברג:

רגע, אבל יש מדיניות בקעה. (לא ברור) להיכנס מדיניות בקעה.

יואל שבת:

מה, איך היא מתייחסת לגובה?

רחלי רוטנברג:

שלוש וחצי קומות.

יואל שבת:

איך היא מתייחסת לגובה?

רחלי רוטנברג:

שימוש בחלל,

יואל שבת:

לא, אבל עם מדלפות, בלי מדלפות?

רחלי רוטנברג:

עם מדלפות? אני אשאל את אמי, כי אני לא יודעת (לא ברור) ,

יואל שבת:

שלא נחמיר,

רחלי רוטנברג:

אני לא מחמירה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, בוא, בוא, שניה,

רחלי רוטנברג:

אני הולכת לפי תכנון,

אליעזר ראוכברגר:

שניה.

רחלי רוטנברג:

ומחוזית.

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, אני מציע ככה. בואו נדחה את ההכרעה, גם בשביל לצאת לשטח ולראות את הנושא של המעבר לחניה. אני בעד אם יש שמה היום, לעשות חניה. בואו, עוד 10 ס"מ, פחות 10 ס"מ. בואו,

רחלי רוטנברג:

למרות שכאילו באמת הסדרי תנועה (לא ברור) זה לא ש (לא ברור) ,

אליעזר ראוכברגר:

זכותם להסתכל, גם אני רוצה להסתכל.

רחלי רוטנברג:

לא, לכן אני אומרת שזה,

אליעזר ראוכברגר:

גם אני רוצה להסתכל.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) לצאת לשטח.

אליעזר ראוכברגר:

ועד אז, ועד אז תגיעו גם להבנה בנושא של הצמצום, כמה, למטה, למעלה וכולי. מקובל?

רחלי רוטנברג:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בסדר.

יואל שבת:

תשאלי את אמי מה מבחינתו.

רחלי רוטנברג:

אני לא רואה איך (לא ברור) . ,

יואל שבת:

איך?

דובר לא מזוהה:

רחלי, היא אמרה לך שהם (לא ברור) בתמ"א 1 והם רוצים חניות, (לא ברור) הם רוצים חניות.

רחלי רוטנברג:

הם רוצים חניות. לא, אני אומרת, מה שניסיתי להגיד זה,

אליעזר ראוכברגר:

רחלי, הדבר הנוסף,

רחלי רוטנברג:

שטענו שהם לא רוצים חניות,

אליעזר ראוכברגר:

הדבר הנוסף שתבדקי זה את נושא הטענה של הבניין קטן.

רחלי רוטנברג:

למה, מה (לא ברור) ,

אליעזר ראוכברגר:

את דוחה אותה?

רחלי רוטנברג:

דוחה. (לא ברור) חוות דעת, אני אחפש אותה, עד שנכריע אני אחפש אותה,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אוקי. זהו, אז סיכמנו?

רחלי רוטנברג:

כן? אני ככה כותבת, שאנחנו מורידים מסדר יום לבדיקה של שלושה דברים?

אליעזר ראוכברגר:

לא מורידים, דוחים את ההכרעה.

אילנית מיכאלי:

החלטה,

אליעזר ראוכברגר:

בוודאי.

אילנית מיכאלי:

לדחות את ההכרעה (לא ברור) ?

רחלי רוטנברג:

לדחות את ההכרעה לבדיקה של שלושה דברים.

אליעזר ראוכברגר:

חניה,

רחלי רוטנברג:

אחד זה הכניסה לחניה, יציאה לשטח.

אליעזר ראוכברגר:

צמצום.

רחלי רוטנברג:

צמצום של הזכויות בנייה,

אליעזר ראוכברגר:

של ההיקף של הזכויות ל-120%, (לא ברור) יותר,

רחלי רוטנברג:

ומה המשמעות של הזה.

אליעזר ראוכברגר:

נכון.

רחלי רוטנברג:

ו-,

אליעזר ראוכברגר:

ואם כן אז איפה, כמו שאמר יואל, אולי למעלה אולי למטה.

רחלי רוטנברג:

או למטה. ו-,

אליעזר ראוכברגר:

והבניין קטן.

יואל שבת:

תמ"א 2, (לא ברור) תמ"א 2.

רחלי רוטנברג:

והתמ"א 2, כאילו, אם אפשר לעשות (לא ברור) ,

יואל שבת:

שניה רגע, לגבי המעבר,

נלי צדוק:

לצאת לסיור?

יואל שבת:

כאילו מה, זה לקבוע סיור או מה?

אילנית מיכאלי:

לדחות את ההכרעה,

אליעזר ראוכברגר:

נצא, כן, לא לקבוע סיור, אני אצא, מי שרוצה לבוא איתי, אני יוצא עם רחלי.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) תגיד לי כשאתה יוצא,

אליעזר ראוכברגר:

כן. אתה רוצה לבוא גם? תבוא, אין בעיה, מי שירצה יבוא. בסדר? אוקי. אז אנחנו נצא להפסקה.

יואל שבת:

אני אומר שאם היום יש חניה,

אליעזר ראוכברגר:

20 דקות,

יואל שבת:

אין סיבה שלא יהיה חניה.

אליעזר ראוכברגר:

נכון, גם אני חושב ככה. בוא נראה.

רחלי רוטנברג:

השאלה באמת אם יש שם חניה אינטנסיבית או שיש שם שתי חניות,

אליעזר ראוכברגר:

עד שלוש ועשרה.

רחלי רוטנברג:

(לא ברור) רחוב מתתיהו, כאילו, עושים כזה,

אליעזר ראוכברגר:

הפסקה עד שלוש ועשרה.

יואל שבת:

לא, זה כבר שאלה אחרת.

אליעזר ראוכברגר:

יואל, אפשר לכבות את ההקלטה?

סיום הדיון