



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2023/0258.00

אליהו מרידור 79, פסגת זאב

מספר הוועדה : 32

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י"ב באדר תשפ"ה (12.3.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : נלי צדוק ודליה אלפסי

שעת תחילת הוועדה : 9: 54

שעות סיום הוועדה : 17: 30

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 תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג ו R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

טוב, מני.

מני רחימוב:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בתיק ראשון בסדר היום התנגדויות, 2023/258, תציג לנו את התיק בבקשה.

מני רחימוב:

אוקי, אנחנו מדברים על בקשה בפסגת זאב באליהו מרידור 79, מבוקש 30 מטר על הגג, כהרחבה לדירה, מכוח תב"ע 303062, התב"ע שחלה אז רק אני אתן קצת (לא ברור), התב"ע שחלה זה 3602/ב, אוקי, והיא לא כוללת 30 מטר על הגג, יש לנו חוות דעת משפטית גם של אילנית, וחוות דעת גם של גבריאלי, מאחר ותב"ע 3602 היא לא בוטלה ו – 3602/ב, לכן אפשר להחיל עליה גם את ה – 30 מטר על הגג,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אפשר, ניתן לאפשר את הבנייה של זה,

מני רחימוב:

לתת מכוח התב"ע. עכשיו הזכויות האלה ניתנות רק לדירות הגג, מדובר בגג שהוא משותף, אבל הבקשה היא תואמת תב"ע, ולכן יש לנו הנחיה, כשבקשה תואמת תב"ע שלא מראה לנו נספח בינוי, אנחנו צריכים לבצע משלוח הודעות ושהוא בונה את החלק רק על הגג שלו, בלי תוספות אחרות. לבקשה התקבלו 8 התנגדויות, כאשר שתיים מהמתנגדים הם חתמו במעמד פתיחת התיק, וכעת הם גם מתנגדים. הטענות שעולות זה על פרסום לקוי, על בנייה ברכוש המשותף, הטעייה בפועל תוכנית שחלה, זכויות מנוצלות, שהם רכוש משותף, חסימת אור, חסימת אור, אני גם אציין שמוצעות שתי מרפסות זיז, ניתן כי תוספת מעבר פגיעה חזותית, ומרפסת השירות שייכת למבקש הפכה לעיקרי. לגבי הפרסום הלקוי, מבדיקה שאנחנו עשינו, ראינו במערכת, בוצע משלוח הודעות תקין, להטייה של התב"ע, זה כמו שהסברתי לפני כן, שהתב"ע החלה זה 3602, אבל גם חלה גם 3602/ב, גם התב"ע הרגילה חלה בחוות דעת משפטית, ולכן ניתן להחיל את זה. מוצעות שתי מרפסות, ולא אחת, זה בסדר שמוצעות שתי מרפסות, אין בזה, אין בעיה. נטען כי הזכויות שמנוצלות שייכות משותף, לא, התב"ע נותנת את הזכויות האלה, רק לדירות הגג, חסימת אור ואוויר, זה המרפסות יכול להיות שכן יש דברים, בדברי המתנגד נצטרך לבחון את זה יותר לעומק, ומפגע חזותי, אני לא רואה מניעה לאשר את זה. זהו.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אפשר לקרוא למתנגדים?

דליה אלפסי:

אני אקרא להם.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לקרוא?

שי צרויה:

שי צרויה, משרד עורכי הבקשה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שי צרויה:

ניר גבאי המבקש.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, אנחנו בתיק מספר 2023/258 בפסגת זאב. עו"ד שרביט, נמצא?

עו"ד שמעון שרביט:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אתה מייצג את כל המתנגדים אני מבין, נכון?

עו"ד שמעון שרביט:

אני מייצג את כל המתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני, תציג את ההתנגדות.

עו"ד שמעון שרביט:

טוב, שלום וברכה.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שמעון שרביט:

שמי שרביט שמעון, אני מייצג את שבעת המתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

עו"ד שמעון שרביט:

כפי שבבקשה, כדי לא להלאות את כולם בכל מה שנכתב,

אליעזר ראוכברגר:

לא, קראנו, החומר לפנינו.

עו"ד שמעון שרביט:

יפה, אז גם בחוות הדעת של השמאי, (לא ברור) נספח להתנגדות, מה שאני רק אדגיש, ויאמר, קודם כל בקשת ההיתר עצמה, היא בכלל לא עומדת בדרישות הסף, של סעיפים 2 ו-3 בתקנות התכנון והבנייה, של בעל דירה שרשאי להגיש תוכנית, מרבית בעלי הדירות הזכויות בבית המשותף מתנגדים לבקשה בהיתר, ויושבים פה לפחות 6 כאשר מתנגדים 7, כל הליך הפרסום שנעשה לתוכנית, לוקה בחסר, ובחוסר תום לב, לא רק שהוא לוקה בחסר, הוא אפילו גבל בהפחדה, ואפילו מעבר לזה.

אליעזר ראוכברגר:

גבל במה?

עו"ד שמעון שרביט:

גבל בהפחדה של חלק מה - , דיירים, כאשר אם אתה שם לב, ותשימו לב יש פה דיירים מבוגרים, ויש פה גם דיירת שהיא ניצולת שואה, ויש לזה משמעות מאוד מאוד גדולה כאשר מטפלים בבקשה. התוכנית, התוכנית כפי שמציע בתוכנית הבנייה אינה מציגה את רשימת בעלי הזכויות שחתמו על ההסכמות, וגם מהסיבה הזו, הבקשה הייתה אמורה להתבטל על הסף. רוב קנייני שנותן את הסכמות, את הסכמתו לבניית תוספת הבנייה המבוקשת, אין לקדם ולהציג תוכנית להיתר, או לדון בה בכלל בוועדה לתכנון ובנייה. לפי מדיניות, לפי מסמכי מדיניות תכנונית בתיקי בקשה להיתר אחרים בירושלים, קיים נוהל שאין לשלוח הוראות לפי תקנה 36 לדיירים, שלא חתמו, אם אין חתימה מוקדמת של הבעלים המחזיקים בלפחות 60% ב - , בבניין.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא אומר שצריך תנאי סף, זה מה שהוא, לא, אולי הוא מתכוון לתנאי סף של חתימות,

יוחנן וייצמן:

66% חתימות, אנחנו לא פותחים לא, אבל תיק בדסק אם אין 66?

עמנואל זלטס:

ברור, בודקים קודם חתימות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל התקנות של ה - ,

יואל שבת:

זה תואם תב"ע, זה תואם תב"ע,

יוחנן וייצמן:

מה?

יואל שבת:

זה תואם תב"ע,

עמנואל זלטס:

זה סיפור אחר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

ותקנות של תוכנית, גם אנחנו לא,

אליעזר ראובברגר:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא חלות בתב"ע,

עו"ד שמעון שרביט:

אם גם האמור לא היה רלוונטי, הייתה חובה לשלוח לכל בעלי יחידות הדיור, שלא חתמו על הגשת הבקשה, הודעות מתאימות, הודעות כאלה לא הגיעו בכלל, ואם הגיעו, הגיעו לחלק מהדיירים.

הבקשה עצמה מתבססת על הטעיית הדיירים, והפניית הדיירים לתוכנית שלא חלה על הבניין, שכן לפי התוכנית העדכנית שהיא 3602/ב, נוצלו כל זכויות הבנייה,

אליעזר ראוכברגר:

התוכנית הזאת שאתה מדבר עליה היא, היא מבטלת את כל התוכניות שקודם, או שזה גם חלק מהתוכניות שקודם, עדיין נותרו והיא לא ביטלה?

דובר לא מזוהה:

נותרו,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד שמעון שרביט:

כנראה, כנראה נותרו,

אליעזר ראוכברגר:

צריך לבדוק את זה,

עו"ד שמעון שרביט:

אבל כל זכויות הבנייה לפי התוכנית המעודכנת, נוצלו במלואם, פרט לאולי מטר ורבע לפי התוכנית,

שי צרויה:

כתוב במפורש 30,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, יגיע, יגיע תורך, בוא, אני לא שאלתי סתם.

שי צרויה:

אני מתנצל, אדוני.

עו"ד שמעון שרביט:

אז אחזור ואני אדגיש,

יואל שבת:

בטוח?

עו"ד שמעון שרביט:

המתנגדים טוענים כי הגשת הבקשה מתעלמת מהוראות התוכנית מעודכנת שהיוותה שינוי לתוכנית 3602, לרבות העובדה כי נוצלו כל זכויות הבנייה בבניין. כיום יש כאמור ניצול מקסימאלי של מספר הקומות בבניין, לרבות ניצול מקסימאלי של גובה הבניין. גם אם היו זכויות הבנייה לא מנוצלות בחלקה 2, כל הזכויות שייכות לרכוש המשותף ולא למגיש הבקשה. בדירה 9. חשוב להדגיש שאין בקשה, אין בבקשה להיתר כל התייחסות להעתקת כל המתקנים שמצויים על גג הבניין, ולכן הלכה למעשה, בנייה על גג הבניין תפגע גם בשווי הדירות, וגם בוודאות תפגע פגיעה פיזית במתקנים, ובתשתית הבניין. חשוב להדגיש כי גם קבלת ההיתר תשפיע לרעה על חזות הבניין, וזה לא, אי-אפשר להקל פגיעה בבניין. תוספת הבנייה תגרום בוודאות, אני יודע שמתייחסים לעניין הזה אולי לפעמים (לא ברור), אבל תוספת הבנייה תגרום בוודאות לחסימת האור, והשמש בדירות המצויות מתחתם לדירות ה - , לבניין,

יהודה פרוידגר:

המרפסות?

מני רחמוב:

מרפסות אולי,

עו"ד שמעון שרביט:

מרפסות,

יהודה פרוידגר:

מרפסות בבניין,

עו"ד שמעון שרביט:

וכבר כיום המבקש אינו מגיש, חשוב להדגיש גם המבקש עצמו הוא לא מגיש את הבקשה בידיים נקיות, כי בעבר הוא ביצע כבר פעולות של בנייה בלתי חוקית בבניין והוא סגר מרפסת שירות, אבל לא זו בלבד, שהוא סגר מרפסת שירות, הבנייה שהוא עשה פגעה בדיירים שגרים מתחת לדירה, ואם יורשה לנו, גם להציג תמונות, במיוחד של הדירה של הגברת קלרה שעד היום כבר שנים, כבר שנים היא מתחננת, מתחננת למבקש לבצע את התיקונים, אבל הוא לא מתייחס אליה, ושוב אני מדגיש,

אליעזר ראוכברגר:

הבנייה הזאתי היא הייתה בהיתר או לא בהיתר?

עו"ד שמעון שרביט:

לא בהיתר, עד כמה שאני יודע.

אליעזר ראוכברגר:

למה הגברת קלרה לא פנתה לפיקוח?

עו"ד שמעון שרביט:

מה זה?

אליעזר ראוכברגר:

למה הגברת קלרה לא פנתה לפיקוח?

עו"ד שמעון שרביט:

גברת קלרה,

דוברת לא מזוהה:

בת 90.

עו"ד שמעון שרביט:

היא בת 90,

אליעזר ראוכברגר:

עד 120, אבל מה זה קשור?

עו"ד שמעון שרביט:

לא, זה קשור, זה מאוד קשור, כי אם אדם,

דוברת לא מזוהה:

היא גרה לבד, היא גרה לבד.

אליעזר ראוכברגר:

אבל אם היא נפגעת, ואם היא כל זה, והבנייה היא לא חוקית בשביל זה יש פיקוח,

עו"ד שמעון שרביט:

דרך אגב הגברת קלרה,

אליעזר ראוכברגר:

בשביל מה, בשביל מה נדרש פיקוח, בשביל לטפל בכל דברים.

עו"ד שמעון שרביט:

הגברת קלרה,

אליעזר ראוכברגר:

בכאלה דברים.

עו"ד שמעון שרביט:

הגברת קלרה פנתה במכתב למבקש וגם במכתב למבקש, למבקש הוא לא התייחס אליה.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל המבקש הוא לא משטרה, והוא לא פיקוח.

עו"ד שמעון שרביט:

לא, לא, בוודאי שהוא לא משטרה.

אליעזר ראוכברגר:

המבקש עושה את מה שיש, אבל בשביל זה יש פיקוח,

עו"ד שמעון שרביט:

המבקש.

אליעזר ראוכברגר:

הפיקוח הם מטפלים בו.

עו"ד שמעון שרביט:

המבקש בוודאי שהוא לא משטרה, והוא לא גורם אכיפתי, אבל אי-אפשר לבטל את העובדה שמדובר באישה מבוגרת,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא מבטל, אבל בשביל זה יש גורמי אכיפה במדינה.

עו"ד שמעון שרביט:

בסדר, היא לא בקיאה, בזמנו היא לא הייתה בקיאה ב - ,

אליעזר ראוכברגר:

כמה זמן זה דרך אגב? לפני כמה זמן?

עו"ד שמעון שרביט:

מתי הייתה בנייה ב - ?

אולגה לוינסון:

משהו כמו 4, 5 שנים,

עו"ד שמעון שרביט:

שנייה, כמה?

אולגה לוינסון:

משהו כמו 4, 5 שנים.

אליעזר ראוכברגר:

4, 5 שנים.

אולגה לוינסון:

סליחה, סליחה אפשר בבקשה?

עו"ד שמעון שרביט:

שנייה אחרי זה את.

אולגה לוינסון:

לא, פשוט חמותי בת 92 גם כן והיא עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה גברתי, תני לעו"ד לסיים אחר כך,

עו"ד שמעון שרביט:

אני מבהיר, כי מרבית הדיירים בבניין הם אנשים מבוגרים, שגם בנייה על גג הבניין, לא רק שגורמת ל - , לאי - נוחות, אלא בסבירות מאוד מאוד גבוהה, יכולה גם לפגוע בבריאות שלהם, ואין, גם בעניין הזה, לא צריך להקל דעת. עכשיו רק כדי לסכם את העניין, אני יודע שהוועדה לא, אין לה סמכות שיפוטית או לדון בעניינים קנייניים, אבל המהות פה, שהמבקש רוצה לבנות על גג שהזכויות, הגג הוא בכלל לא שלו, והוא חלק מהרכוש המשותף ואם הוא מחזיק, הוא מחזיק רק בסדר גודל של

10% מהזכויות ב - , ברכוש המשותף. ואני חושב שמכל מה שאני אומר, אמרתי כרגע, וגם מהמסמכים שמופיעים, ומונחים אצלכם, אני חושב שיש, לדחות את הבקשה,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה.

אולגה לוינסון:

כן,

עו"ד שמעון שרביט:

וגם להקשיב למתנגדים הנוספים.

אליעזר ראוכברגר:

כן גברת.

אולגה לוינסון:

סליחה,

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך בבקשה לפרוטוקול.

אולגה לוינסון:

לוינסון, אני פשוט לא מיוצגת ע"י עו"ד, ואני מבקשת,

אליעזר ראוכברגר:

מה? את גרה בבניין?

אולגה לוינסון:

אני בעלת דירה בבניין.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אולגה לוינסון:

כן, עכשיו ככה.

אליעזר ראוכברגר:

אני שאלתי אותו לפני כן אם הוא מייצג את כל המתנגדים,

אולגה לוינסון:

אני לא,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר שכן,

אולגה לוינסון:

לא הוזמנתי בכלל לוועדה הזאת, לא קיבלתי הזמנה.

אליעזר ראוכברגר:

ואת הגשת התנגדות?

אולגה לוינסון:

הגשתי התנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

מה שמך?

אולגה לוינסון:

אולגה לוינסון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא לא מייצג אותה?

נלי צדוק:

כן, נשלחה לך הזמנה.

עמנואל זלטס:

הכתובת לא,

נלי צדוק:

נשלח לך זימון.

עו"ד שמעון שרביט:

היא הגישה גם את ההתנגדות באופן עצמאי, לכן היא הצטרפה להתנגדות.

אולגה לוינסון:

אני הגשתי התנגדות באופן עצמאי,

אליעזר ראוכברגר:

אז פה כתוב שאת מיוצגת באמצעות עו"ד שרביט,

אולגה לוינסון:

לא, אני לא מיוצגת.

אליעזר ראוכברגר:

יש פה שבעה מתנגדים, אלבויס, בוינוב, גרשון, אוסטרובסקי, אילנה לוינסון,

אולגה לוינסון:

אני הגשתי,

אליעזר ראוכברגר:

אסולין ומשה אגיאן, אגיאן,

אולגה לוינסון:

סליחה, אני,

אליעזר ראוכברגר:

כל אלה מיוצגים ע"י עו"ד שרביט, כך כתוב אצלי.

עו"ד שמעון שרביט:

כן, היא פשוט הצטרפה אחרי זה,

אולגה לוינסון:

אני רוצה לדבר,

עו"ד שמעון שרביט:

היא הגישה התנגדות בנפרד.

אולגה לוינסון:

אני הגשתי לבד,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל כתוב פה שהיא מיוצגת על ידך.

אולגה לוינסון:

יש התנגדות שלי בלבד,

עו"ד שמעון שרביט:

בסדר, אבל,

אולגה לוינסון:

עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

את יכולה לדבר, רק אני סתם אומר מבחינה פרוצדוראלית, לא שאני אמנע ממך חלילה לדבר.

אולגה לוינסון:

יש פה טעות, אני מבקשת ממי שרושם פרוטוקול לתקן את הטעות הזו.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אולגה לוינסון:

בסדר? זה דבר אחד. דבר שני, דבורה בדיחי שהגישה, הגישה את הדו"ח שלה שמאית, גם לא קיבלה הזמנה לדיון הזה, בגלל זה אני דבר הראשון שאני מבקשת, הדבר הראשון שאני מבקשת, אם הבקשה לא תידחה היום, אז אנחנו מבקשים לקבוע עוד דיון נוסף, אבל אנחנו גם מבקשים לדחות את הבקשה. הדבר הראשון שאני רוצה לשאול אתכם, אתם הוועדה, ואני רוצה לשאול אתכם, לפי הבדיקה שלי אין בכלל אחוזי בנייה, אם היו אחוזי בנייה אני כשאני בקומת קרקע כן הייתי מבקש לבד, בלי לפגוע בזכויות בגג.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל זה אחוזים לגג.

אולגה לוינסון:

ואני לא רוצה שמישהו יבוא ויגנוב לי זכויות שלי. אני לא רוצה את זה. זה דבר אחד.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

אולגה לוינסון:

הדבר השני, הדבר השני מרפסת בולטת, איזה מין דבר זה? זה פוגע ביופי של הבניין, זה פוגע,

אליעזר ראוכברגר:

זה כבר נאמר, לא צריך לחזור על מה שנאמר פה.

אולגה לוינסון:

בסדר. אוקי, אבל זה פוגע ב - , במחיר של דירה שלי.

אליעזר ראוכברגר:

יש לך,

אולגה לוינסון:

יש את זה,

אליעזר ראוכברגר:

הערכה של?

אולגה לוינסון:

הערכה, הערכה.

אליעזר ראוכברגר:

איש מקצוע שיש ירידת ערך?

אולגה לוינסון:

יש, יש הערכה של איש מקצוע, יש בתיק.

אליעזר ראוכברגר:

יש ירידת ערך?

אולגה לוינסון:

כן, כן, אפשר.

יהודה פרוידגר:

מכוח אחד שמה,

אולגה לוינסון:

כן, יש שמאות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

בתוכנית ירידת ערך,

אולגה לוינסון:

וגם מאוד מאוד חשוב, מאוד חשוב שאם הוא יקבל את ההיתר שאני בכלל, בכלל לא מבינה על איזה בסיס הוא יכול לקבל היתר להוספת קומה, אנחנו כולנו, כל דיירי בניין לא נוכל להגיש תביעה נקודתית וזה יסבך את העניין,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

אולגה לוינסון:

זה מה שרציתי להגיד,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, גברתי, תודה.

אולגה לוינסון:

מישהו רשם את מה שאמרתי?

אליעזר ראוכברגר:

הכול מוקלט.

יהודה פרוידגר:

הכול, הכול מוקלט.

אולגה לוינסון:

אני יכולה ללכת?

אליעזר ראוכברגר:

למה את צריכה ללכת, תישארי לשמוע תשובות,

אולגה לוינסון:

אני סליחה, אני לא יכולה פשוט.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה תהיה בריאה.

אולגה לוינסון:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

יום טוב לך. מי משיב?

שי צרויה:

שי צרויה משרד עורכי הבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

שי צרויה:

טוב, אני גם אעשה קודם כל ב - ,

אליעזר ראוכברגר:

אני מקווה שרשמת את הנקודות, כדי להשיב.

שי צרויה:

רשמתי את הנקודות,

אליעזר ראוכברגר:

נקודה, נקודה מה שאתה לא תשיב, אני אתזכר אותך, קדימה.

שי צרויה:

תודה. אני אגע בשלושת הנקודות העיקריות, והחשובות. אחת, כל הנושא,

אליעזר ראוכברגר:

כל הדברים חשובים, כן,

שי צרויה:

נכון, אבל הדברים המהותיים באמת זה שדובר פה על רכוש משותף, דובר פה על זכויות בנייה. ודובר פה על עבירות בנייה, וכל המשתמע מזה.

אריאל גולן:

והעתקת תשתיות,

שי צרויה:

והעתקת תשתיות, נכון, לעניין העתקת תשתיות כבר אני אגיב, שכל הנושא הזה זה עניין טכני, אנחנו נעשה את התיאומים מול הצוות המקצועי נטפל במה שצריך, זה דבר שהוא מקובל, ידוע, אנחנו לא מתכחשים ויודעים שצריכים לטפל בזה. לעניין הרכוש המשותף, אנחנו,

אליעזר ראוכברגר:

על חשבונכם.

שי צרויה:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

על חשבונכם,

שי צרויה:

מן הסתם, כשהמבקש בונה הוא יעתיק את הדודי שמש, זה דבר שהוא מקובל וידוע. לעניין הרכוש המשותף, אנחנו מדברים פה על הבקשה שהיא תואמת תב"ע. כאשר יש בקשה שהיא תואמת תב"ע המדיניות לגבי הסכמת שכנים לא רלוונטית, התב"ע הזאתי היא תב"ע היא כללית של השכונה, עוד לפני שבכלל שהשכונה נבנתה, זאת אומרת כל מי שרכש שם גם דירה יכל לבדוק את התוכנית, יכל לראות שיש אפשרות לדירות הגג לבנות 30 מטר על הגג, זה משהו שהוא מוקנה להם מכוח התוכנית שחלה במקום עוד כשהם רכשו את הדירות האלה. לעניין זכויות הבנייה, הטבלאות בכל התוכניות שחלות במקום מ – 3602, ועד 3602/ב, הן זכויות בנייה שהוגדרו הסעיף של ה – 30 מטר, על הגג, כתוב במפורש - לא יכלל במניין השטחים המופיעים בטבלת זכויות הבנייה, ולא ייספר במספר הקומות של המבנה. זאת אומרת שהטענות הן טענות שאינן רלוונטיות בכלל, זה ניסיון להטעות את הוועדה, בכך שאין זכויות בנייה, 30 מטר על הגג לא נכלל בזכויות הבנייה, כתוב במפורש בתוכנית,

ולא מספר הקומות, אז זה לעניין הרכוש המשותף, וזכויות הבנייה. לעניין המרפסות, אנחנו מדברים על מרפסות, לכל הדירות בבניין יש מרפסות, אפשר לראות שגם חלקן סגרו אותם בעבירות, אנשים שמלינים פה על עבירות בנייה אפשר לראות בתמונות את הסגירות המאוד מאוד בולטות וגדולות שעשו פה, אבל אנחנו לא נכנסים לזה, ואנחנו לא מעניין אותנו עבירות בנייה של אנשים אחרים. כל ה - , מה שנטען פה על עבירת בנייה זה מרפסת שירות ששמו לה איזה שתי מרצפות בשביל החנוכיות מים, זה יש פה סרטונים ותמונות של זה, זה לא משמש את הדירה זה מעבר לזה, אין לזה שום משמעות.

עו"ד שמעון שרביט :

אבל זה פוגע בדירות,

שי צרויה :

אני לא הפרעתי לך, אדוני.

עו"ד שמעון שרביט :

סרטון,

שי צרויה :

לעניין המרפסות כמו שאמרתי הדירה הזאתי, הדירות גג, העליונות, הדירות היחידות שבאמת אין להם מרפסות, זאת אומרת גם אין להם מרפסות סוכה. מוצעות פה מרפסות שתואמת את מדיניות הוועדה לעניין מרפסות בצמדים, הוצגה תוכנית צל לדירת המראה המקבילה על מנת שגם הדירה המקבילה תוכל לבנות בעתיד, זה עומד בשטחים המותרים למרפסות, זאת אומרת שהבקשה הזאתי היא באמת תואמת אחד לאחד את כל מה שנדרש, אני גם לעניין החתימות גם כל הנושא הזה עוד נבחן ברמה המשפטית אצלכם, זאת אומרת שאנחנו כשפתחנו את התיק, נדרשנו בתחילה להציג חתימות שכנים והצגנו שבקשה תואמת תב"ע ואת הוראות התוכנית, הנושא עבר לבחינה משפטית אצלכם, והוחלט, ונרשם לנו במפורש, שמאחר והבקשה תואמת תב"ע, לא נדרש הסכמות שכנים וניתן להתקדם עם התיק. אז לעניין זכויות הבנייה, אני חושב שהדברים מאוד ברורים, לעניין הסכמות שכנים, הדברים מאוד ברורים, לעניין המרפסות, גם הדברים ברורים, כל שאר הדברים, אני חושב שזה טענות סרק שהן לא רלוונטיות, הן לא תכנוניות, אם יש בעיות בין הדיירים, כן שילמו וועד, לא שילמו וועד, כל פוגעים אחד בשני, יש מקומות אחרים שאפשר לטפל בזה. כאן אנחנו מדברים תכנונית, תכנונית אנחנו עומדים בכל מה שניתן.

אליעזר ראובברגר :

חסימת אור ושמש,

שי צרויה :

מה? מה?

אליעזר ראוכברגר:

חסימת אור ושמש.

שי צרויה:

חסימת אור ושמש, המרפסות, אני לא רואה במרפסות האלה חסימת אור ושמש, ככל ונידרש לעשות איזה שהוא צמצום, לא משמעותי של המרפסות, כדי לרצות את המתנגדים,

יהודה פרוידגר:

מה רוחב המרפסת?

מני רחימוב:

1.60 מטר.

חיים כהן:

1.60 מטר?

אליעזר ראוכברגר:

כמה?

מני רחימוב:

1.60 מטר,

שי צרויה:

1.60 מטר, אנחנו מבקשים שמטר וחצי אנחנו יודעים שמקובל ולא חוסם, אז 10 ס"מ, לא משפיע באמת. זהו, ומכאן שאר הטענות הן באמת לא רלוונטיות, כי אין להם שום,

אליעזר ראוכברגר:

פגיעה בחזות?

שי צרויה:

אני רק רוצה להוסיף לחוות הדעת,

אליעזר ראוכברגר:

שנייה, שנייה, שי, פגיעה בחזות גם היה פה, תלונה. או,

שי צרויה:

אז שוב, הנושא הזה קודם כל אנחנו לא חושבים שיש פה פגיעה בחזות, כי אפשר להסתכל על חזיתות הבניין, אפשר לראות את המרפסות שיש לאורך החזית, המרפסות שלנו לא משנות, עוד יש תוכנית צל לדירה המקבילה שבסופו של דבר כל תיתן תמונת מצב מלאה לחזית הזאת, אז אנחנו לא פוגעים בחזית. לעניין הבנייה על הגג, התב"ע מאפשרת את זה, בפסגת זאב יש עשרות רבות של בקשות שאושרו לבנייה על הגג, אף פעם לא נטען שזה פגיעה בחזות הבניין, וגם כאן יש תוכנית צל לדירה המקבילה שככל וירצו לממש זה ישלים את המבנה.

יהודה פרוידגר:

לי יש שאלה,

שי צרויה:

אז זה מהבחינה הזו. רק הערה קטנה לעניין החוות דעת שניתנה, החוות דעת שניתנה שמה מדבר על זה 3602/ב ביטלה ולא מאפשרת, אחרי זה קודם כל, זה לא נכון, וגם יש לי פה, הבאתי רק מהבוקר ככה מעיון ב – GIS ברחובות מקבילים, ותחת אותה תוכנית, 15 היתרי בנייה שניתנו לאותה בנייה על הגג, מכוח אותה תוכנית שאתה אומר שהתוכניות, התוכנית האחרונה לא ביטלה היא רק כפופה לתוכניות הקודמות, וה – 30 מטר על הגג חלים, גם ב – 3602,

יהודה פרוידגר:

לי יש שאלה, אם הקומה מתחת ירצו לעשות מרפסת סוכה, לא יהיה להם אפשרות בעצם, אתם בונים שתי מרפסות.

שי צרויה:

יש להם מרפסות,

ניר גבאי:

יש להם מרפסת,

יהודה פרוידגר:

סוכה?

שי צרויה:

יש להם מרפסות, הבעיה שהם סגרו אותם עם,

יהודה פרוידגר:

לא, קומה מתחת,

אדר אסולין:

קומה מתחת אין,

יהודה פרוידיגר:

קומה מתחת, לא שתי קומות,

שי צרויה:

אוקי,

יהודה פרוידיגר:

קומה מתחת.

דובר לא מזוהה:

רק דירה אחת.

יהודה פרוידיגר:

קומה מתחת.

אדר אסולין:

הדירה שמתחתיו אין לה מרפסת,

ניר גבאי:

יש רק דירה אחת.

אדר אסולין:

אין לי מרפסת בכלל.

דוברת לא מזוהה:

סליחה,

יהודה פרוידיגר:

נכון, השאלה, השאלה אני אומר כדי אולי לאפשר לדירה מתחת, תחזור לשרטוט המקורי, לתוכנית, אם, כדאי אולי לאפשר לדירה מתחת שיהיה לה מרפסת סוכה, אולי אתה תעשה את המרפסת (לא ברור) עם השתי פתחים הגדולים,

מני רחמוב:

זה?

יהודה פרוידגר:

אולי קצת, כן, אולי קצת תגדיל אותה, ואת המרפסת מתחת ל – 3 הבליטות האלה,

דובר לא מזוהה:

כן,

יהודה פרוידגר:

תשאיר שהקומה מתחת, תוכל לעשות גם היא מרפסת סוכה,

שי צרויה:

להשאיר אותה מה? לבטל אותה אתה מתכוון?

יהודה פרוידגר:

לא, כן, לבטל את השנייה, ולהאריך קצת את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

תיקח, תיקח גודל יותר בראשונה ולבטל את השנייה לטובת ה - , הדירה למטה.

יהודה פרוידגר:

את זה, את זה,

שי צרויה:

אם זה מקובל על הצוות המקצועי, לנו אין בעיה עם זה, אנחנו הגשנו את זה,

יהודה פרוידגר:

שנייה,

שי צרויה:

בצורה הזאתי, ואנחנו נדרשים למרפסות,

יהודה פרוידגר:

כדי קצת, כדי שפה אלה יוכלו לעשות מרפסת סוכה,

מני רחימוב:

יהודה, לי יש הצעה אחרת, לי יש הצעה אחרת, הם יכולים גם לבקש, השכנים למטה 2 מטר עומק, ואז יהיה להם חצי מטר,

יהודה פרוידגר:

אין, חצי מטר סוכה,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) הוא מדבר על רוחב.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אתה לא יכול לשבת,

מני רחימוב:

אני מדבר על עומק, ואז הם מקבלים את החצי מטר על כל האורך.

אליעזר ראוכברגר:

של יהודה יותר, יותר טובה, היא יותר מטיבה.

שי צרויה:

מה? לתת שאנחנו ניתן מטר וחצי ולמטה יוכלו לתת שתיים?

יהודה פרוידגר:

זה לא, זה לא חצי מטר,

אליעזר ראוכברגר:

לא,

יואל שבת:

שהם יוכלו,

מני רחימוב:

אחר כך לצאת.

יהודה פרוידגר:

חצי מטר סוכה זה,

אליעזר ראוכברגר:

יהודה אומר, תשמע כמה המרפסת הזאתי? כמה הרוחב שלה? כמה היא? לא עומק, רוחב כמה היא?

עו"ד אילנית מיכאלי:

מטר לסוכה.

שי צרויה:

אפשר לראות בתוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

כמה היא?

שי צרויה:

3 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

3, יפה, קח פה מטר וחצי, תבטל את זה, תבטל את המטר וחצי, ואז פה יהיה,

שי צרויה:

כאילו להגדיל את המרפסת הימנית, מטר וחצי, מטר וחצי.

אליעזר ראוכברגר:

בדיוק. ואז אתה לוקח, אתה לוקח מטר וחצי, ונותן לו מטר וחצי,

שי צרויה:

אין לי בעיה,

אליעזר ראוכברגר:

חלוקה שווה,

שי צרויה:

אין לנו התנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

שי צרויה:

אין לנו התנגדות לזה. אין התנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

אין לך בעיה? מני,

מני רחמוב:

לא,

עו"ד שמעון שרביט:

אני רואה שאתם כבר מתכננים את ה - , התיקונים לתוכנית ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו לא מתכננים כלום, אנחנו מציעים הצעות, את ההחלטה אנחנו מקבלים בדיונים,

עו"ד שמעון שרביט:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

את ההחלטות אנחנו מקבלים בדיון פנימי לאחר מכן,

עו"ד שמעון שרביט:

חשוב מאוד,

אליעזר ראוכברגר:

אבל אנחנו מציגים את כל האפשרויות,

עו"ד שמעון שרביט:

חשוב פה להגיד,

מינדל אלבוים:

מה? על סמך אתם מציעים הצעות? על סמך איזה תוכנית? תוכנית שלא קיימת?

יואל שבת:

זה תוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי,

מינדל אלבויס:

3602/ב ניצלה במלואה, על סמך מה אתם רוצים לאשר לו תוכנית?

שי צרויה:

אבל ענינו ש – 3602,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אנחנו, האם היא נוצלה או לא, אנחנו נחליט אחר כך,

שי צרויה:

ה – 30 מטר, זה לא, זה מעבר.

מינדל אלבויס:

יש פה דו"ח של שמאית,

דובר לא מזוהה:

את לא יכולה (לא ברור) את זה,

מינדל אלבויס:

בעמוד 9, היא מציגה,

אליעזר ראוכברגר:

אבל שמענו את זה,

מינדל אלבויס:

יש דו"ח שמאית,

אליעזר ראוכברגר:

אבל גברתי, שמענו אנחנו יכולים גם להחליט אחרת, ממה שאת חושבת, נכון?

עו"ד אילנית מיכאלי:

השמאית חושבת,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ולא (לא ברור),

מינדל אלבויס:

זה לא בעליל, ויש חוקים זה לא עניין,

אליעזר ראוכברגר:

גברת לנו מותר לנו להחליט אחרת ממה שאת חושבת?

מינדל אלבויס:

אתם צריכים להחליט לפי הנוהל,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נחליט לפי איך שאנחנו חושבים שאנחנו צריכים להחליט,

מינדל אלבויס:

אבל אם אין תבי"ע מאושרת אתם לא יכולים,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נחליט לפי איך שאנחנו חושבים שאנחנו צריכים להחליט,

מינדל אלבויס:

אז תרשמו על סמך מה,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

מינדל אלבויס:

מחליטים,

יואל שבת:

ברור.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נרשום, כל מה שצריך,

מינדל אלבויס:

על מה אתם מתבססים.

אליעזר ראוכברגר:

אדוני, אדוני עו"ד אתה רוצה להגיב?

עו"ד שמעון שרביט:

אני רוצה כן,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

עו"ד שמעון שרביט:

חשוב גם להדגיש פה, הסמיכות של הגשת הבקשה לבנייה של ה – 30 המטר הנוכחיים, היא הייתה בסמיכות מאוד מאוד גדולה להצעה שדיירי הבניין קיבלו לעניין תמ"א/38, בסמיכות מאוד מאוד גבוהה. עכשיו לא ברור עדיין אם ההיתכנות הזאתי תבוא, היא קיימת, והיא מושלמת, אבל ככל, ככל שהם יקבלו את האפשרות המעשית לבנות את התוספת שלהם על, על גג שהוא בכלל לא שלהם, זה קודם כל יפגע בהיתכנות עצמה של התוכנית בעלויות של התוכנית של התמ"א. באפשרות שהם יזככו לתוספות ופיצויים בעשרות מונים, בעשרות מונים מהדיירים הקיימים. וזו פגיעה שהוועדה הזו לדעתי לא יכולה לתת את ידה, בוודאי שאדוני והוועדה יכולים להחליט,

אליעזר ראוכברגר:

כמה זמן אתה חושב שאתם תהיו בשלים ועם הסכמות, ועם תוכנית מסודרת לתמ"א? רגע, שנייה אל תפריע לי בבקשה.

עו"ד שמעון שרביט:

אני, אני לא יכול לומר,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אני אגיד לך למה אני שואל, אני לא יודע אם אתה מודע לזה, אבל התמ"א אוטוטו נגמרת.

עו"ד שמעון שרביט:

אני מודע לזה, אבל אני יודע שהתוכנית של התמ"א הייתה עוד לפני,

אליעזר ראוכברגר:

מה זה נקרא? רגע, מה זה נקרא? רגע, סליחה, סליחה, זה לא דיון ביניכם, אתה רוצה לדבר בחוץ איתו, פה אתה מדבר איתנו. אני רק רוצה לשאול שאלה, אתם פתחתם תיק לתמ"א?

עו"ד שמעון שרביט:

אז אני אענה לך,

אליעזר ראוכברגר:

אני שואל פתחתם תיק?

עו"ד שמעון שרביט:

אני אענה לך,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד שמעון שרביט:

אני צריך לבדוק, אני צריך, אני עדיין לא יודע אם המציעים שהציעו לדיירים פתחו תיק, אני עדיין לא יודעים ואני לא אגיד שוב, נתונים שאני לא יודע, אז אני רק פשוט מעלה את הסוגיה הזאתי על השולחן, שהיא גם סוגיה שצריך לתת עליה את הדעת.

שי צרויה:

אני ברשותך רק רוצה להגיב במשפט.

אליעזר ראוכברגר:

אתה חייב להגיב, בגלל שאת זה, הוא לא העלה בסיבוב הראשון.

שי צרויה:

אז אני אגיב במשפט,

עו"ד שמעון שרביט:

אבל זה עלה,

אליעזר ראוכברגר:

אחרי זה זכות תגובה,

שי צרויה:

אין בעיה, התיק נפתח לפני 3 שנים,

אליעזר ראוכברגר:

התיק של התמ"א.

שי צרויה:

שלי.

אליעזר ראוכברגר:

שלך,

שי צרויה:

זאת אומרת 3 שנים עבר, לא רק שלא התקדם, אין, אין שום זכר לתמ"א/38, זה אחד. שתיים, הוא מדבר שיזכה, אם והיה תמ"א לצורך העניין, המבקש יזכה לתמורה בעשרות מונים גבוה יותר, כשהמבקש רכש את הדירה, הוא רכש את דירת הגג בידיעה שהתוכנית מאפשרת לו 30 מטר, זה לגיטימי, זה, זאת אומרת אם בן אדם קנה דירה עם בידיעה שיש לו זכויות בנייה אז גם אם והיה תמ"א אז הזכויות שלו גדולות יותר משאר הדירות.

עו"ד שמעון שרביט:

זכויות בנייה שהיו קיימות, זה יכול להיות לבניין,

שי צרויה:

קיימות,

עו"ד שמעון שרביט:

זה לא ל - ,

שי צרויה:

קיימות, התב"ע,

עו"ד שמעון שרביט:

לא רק לדירה.

שי צרויה:

רק לדירות הגג.

עו"ד שמעון שרביט:

לא רק לדירה 9 או 10,

שי צרויה:

אין בעיה אדונוי, התב"ע מדברת בעד עצמה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אם תהיה תמ"א, היא תיתן,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, סליחה, שאלה, שאלה נוספת, באיזה שנה, באיזה שנה נבנה הבניין?

שי צרויה:

אחרי שנות ה – 90, אין תמ"א/38,

מינדל אלבום:

אנחנו מדברים פה,

שי צרויה:

אני לא רציתי להביך פשוט, אבל אין תמ"א/38 הבניין נבנה אחרי שנות,

עו"ד שמעון שרביט:

שנייה שנייה,

מינדל אלבום:

תוכנית של פינוי בינוי, שהייתה בדיוק בסמוך לפני שהוא (לא ברור).

עו"ד אילנית מיכאלי:

אחרי שנות ה – 90.

מינדל אלבום:

לא מדובר פה על תמ"א,

אליעזר ראוכברגר:

אחרי שנות ה – 90.

מינדל אלבויס:

מדובר בפינוי בינוי,

עו"ד אילנית מיכאלי:

של תמ"א,

אליעזר ראוכברגר:

בוא נדבר בעוד 10 שנים.

מינדל אלבויס:

אני רק מתקנת.

מני רחימוב:

יש לי שאלה לעו"ד,

אליעזר ראוכברגר:

כמה דיירים יש בבניין.

עו"ד שמעון שרביט:

10.

אליעזר ראוכברגר:

אתה בכלל פחות מ – 24 של המינימום של תוכנית פינוי בינוי,

עו"ד שמעון שרביט:

אני עכשיו לא,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, גברת, כל דבר שמדברים,

עו"ד שמעון שרביט:

אנחנו לא דנים,

אליעזר ראוכברגר:

אני מאוד מכבד אותך, אבל צריך שיהיה, שיהיה מבוסס על,

עו"ד שמעון שרביט:

אנחנו לא דנים פה,

אליעזר ראוכברגר:

על חוק, והדברים, זה לא סתם לזרוק דברים.

עו"ד שמעון שרביט:

אנחנו לא, לא, גם היא לא, היא לא מדברת סתם וזורקת.

אליעזר ראוכברגר:

לא, היא אמרה פינוי בינוי, פינוי בינוי יש מינימום של 24 יחידות דיור,

עו"ד שמעון שרביט:

אבל, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

זה החוק.

עו"ד שמעון שרביט:

אבל,

אליעזר ראוכברגר:

אין פה חוק, אי-אפשר לעשות פינוי בינוי על 10 יחידות,

עו"ד שמעון שרביט:

המתנגדת לא מגיעה בכל (לא ברור) בעניין הזה, הם קיבלו,

מינדל אלבוים:

לכל דירה,

עו"ד שמעון שרביט:

שנייה, הם קיבלו הצעה,

מינדל אלבום:

30 דירות,

עו"ד שמעון שרביט:

הם קיבלו הצעה,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, בסדר.

עו"ד שמעון שרביט:

זה לא, וההצעה, נכנסה כנספח ל - , בבקשה, זה לא שעכשיו הם מבינים בתכנון ובנייה, תמ"א, פינוי בינוי וכל האלמנטים האלה.

דובר לא מזוהה:

היה שלוש בניינים,

עו"ד שמעון שרביט:

כן,

דובר לא מזוהה:

וכל בניין, 10 דיירים.

מני רחמוב:

שאלה ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מני רחמוב:

יש לי שאלה,

אליעזר ראוכברגר:

מני בבקשה.

מני רחמוב:

כמה חבר'ה מאלה שאתה מייצג יש לכם כל מיני תוספות מטר?

עו"ד שמעון שרביט:

תשובות אני לא יכול לשלוח לך ב - , במקום, אני לא חושב ש - ,

מני רחמוב:

של מי המרפסות האלה?

יואל שבת:

צריך לראות איפה המיקום שלהם.

מני רחמוב:

אלה? של מי זה? של מי כאן?

מינדל אלבויס:

הם לא מהמתנגדים.

עו"ד שמעון שרביט:

כן, ברור גם למה,

מינדל אלבויס:

כידוע הם לא מהמתנגדים.

יהודה פרוידיגר:

אני יכול לשאול שאלה? כששאל אותך יושב ראש הוועדה, על ירידת ערך, כשאמרת ירידת ערך אמרת, מצורף חוות דעת משפטית,

עו"ד שמעון שרביט:

כן,

יהודה פרוידיגר:

חוות דעת משפטית לי מה שאני ראיתי היא רק מדברת על אם יש זכויות על הגג, אין זכויות על הגג, אני לא רואה שמה סעיף של ירידת ערך.

עו"ד שמעון שרביט:

סעיף של ירידת ערך,

יהודה פרוידגר:

את יכולה להפנות אותי?

מינדל אלבויס:

הסעיף הראשון, של הסילוק של הקולטים. ההתנגדות סעיף 3,

יהודה פרוידגר:

באיזה עמוד של החוות דעת?

מינדל אלבויס:

העמוד השני, סעיף 3, (לא ברור) ההתנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

כן, ברור, ברור, טוב, תודה רבה לכולם, הדיון הסתיים.

יהודה פרוידגר:

זה לא חוות דעת, זה לא חוות דעת, גברת, זה לא חוות דעת שמאי.

אליעזר ראוכברגר:

את מיוצגת, את לא צריכה לדבר.

מינדל אלבויס:

חוות דעת של השמאית,

יהודה פרוידגר:

זה לא חוות דעת,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, את מיוצגת.

יהודה פרוידגר:

מה פתאום,

מינדל אלבויס:

זה חוות דעת שמאית,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, את מיוצגת, תודה רבה, הדיון הסתיים,

מינדל אלבויס:

מפורט בהמשך,

אליעזר ראוכברגר:

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

מינדל אלבויס:

(לא ברור) לדבר?

אליעזר ראוכברגר:

וגברתי, לא, את מיוצגת.

מינדל אלבויס:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

את מיוצגת, העו"ד שלך דיבר. אני לא יודע תשאל את העו"ד,

מינדל אלבויס:

לא, אני שואלת אותך, למה (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

אז אני אמרתי, תשאל את העו"ד, תודה רבה.

מינדל אלבויס:

אני (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

הדיון הסתיים, גברתי, תודה רבה. תודה רבה הדיון הסתיים, תודה.

עו"ד שמעון שרביט:

תודה רבה על ההקשבה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. תודה, תודה לכולם, גברתי.

יהודה פרוידגר:

איפה פה בחוות דעת המשפטית,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי סליחה, אל תעני לה, סליחה, סליחה גברתי, את מוכנה לצאת?

מינדל אלבויס:

אפילו לא יודעת מול מי ישבתי.

אליעזר ראוכברגר:

מול חברי הוועדה,

מינדל אלבויס:

נעים מאוד.

עו"ד אילנית מיכאלי:

מקבלים פרוטוקול.

יהודה פרוידגר:

חוות דעת משפטית בכלל,

אליעזר ראוכברגר:

סתם נו, היא מיוצגת ע"י עו"ד,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מה הקשר לחוות הדעת שמאית? זה משפטית. מה השמאים,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, רבותי, מישוהו רוצה להתייחס?

מני רחמוב:

אני.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה מני.

מני רחימוב:

אני,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחימוב:

אז כמו שאמרתי מלכתחילה, קודם כל לעניין שטחי בנייה, בוא נתחיל על השטחי בנייה, חוות דעת משפטית של אילנית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

שנייה אני,

מני רחימוב:

יש לנו גם חוות דעת של גבריאלי, זה היה בתיאום, יש לנו מספר היתרים, לא קטנים, שאנחנו נתנו, ואפשרנו בתוכנית 3602/ב היא כוללת את 3602 היא לא מבטלת אותה, ואפשר להכיר ב – 30 מטר שזה זכויות מעבר, שזה לא נספר במניין הקומות, זה לגבי זה, עכשיו לגבי הגג המשותף, זה בקשה שהיא תואמת תב"ע. בקשה שתואמת תב"ע ללא נספח, שמראה לנו את המיקום, צריך לעמוד ע"פ הנחיות, של מנהל האגף בכמה נקודות, שזה יהיה על המבקש, זה דירת המבקש, שזה יהיה בדיוק סך השטח, זה בדיוק סך השטח. שהוא צריך לבצע משלוח הודעות וזה מה שבוצע, זה לגבי זה, אז מבחינתנו גם הבנייה גם העניין העיצובי, אפשר לראות קודם כל גם מבחינת הפתחים, הם משתלבים, הבניין הוא 5 קומות, זה יהיה קומה שישית שהיא בנסיגה פנימה, זה גם לא נצפה, כמו תגיד 3, או 4 קומות זה לגבי זה. לגבי המרפסות, המרפסות אנחנו רוצים כן לאשר אותם, כי באמת לדירות האלה, הם גם לא ביקשו יציאה לגג, דבר ראשון. דבר שני, אין להם, אין להם באמת מרפסות, שהם יכולים לממש את הסוכה. אני כן מקבל את ה - , ההצעה של היו"ר, אני כן מקבל את ההצעה של,

אליעזר ראוכברגר:

לגבי המרפסת,

מני רחימוב:

לגבי המרפסת, איך, להזיז את המרפסת, עכשיו רק אני רוצה לראות שהבנתי נכון כאן,

אליעזר ראוכברגר:

יהודה, תעקוב אחרי, (לא ברור),

מני רחিমוב:

לייזר, את המרפסת הזאת, להזיז עד לכאן,

אליעזר ראוכברגר:

את זה, את זה להגדיל טיפה עד לכאן, ואז זה ל - , זה לבטל. את זה להגדיל, ואז את זה (לא ברור).

יואל שבת:

מזל טוב, מזל טוב.

יהודה פרוידגר:

עד הקצה של הקיר. עד הקצה של הקיר. עד הקצה של הקיר.

(מדברים ביחד ברקע)

דובר לא מזוהה:

למי יש הולדת?

יהודה פרוידגר:

אלה,

אריאל גולן:

צחי, צחי.

מני רחिमוב:

עכשיו אני רק רוצה, האם, התוכנית צל אנחנו צריכים לעשות חתימות או משלוח הודעות, כי אנחנו לא נקבל אותם. לפי דעתי רק שיראה בתוכנית צל,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

אריאל גולן:

לגבי העתקת תשתיות הם התחייבו שזה,

אליעזר ראוכברגר:

הנושא של העתקת מתקנים טכניים,

מני רחימוב:

אוקי, קודם כל עורך הבקשה לא באמת הראה לנו את המתקנים טכניים, זה הערות שאנחנו כתבנו אותם, שיציג לי אותם על גבי ההרמוניקה,

אריאל גולן:

זה על חשבוננו,

מני רחימוב:

הוא מתחייב כל נזק שיהיה, הוא צריך לתקן אותו, זה ברור.

אליעזר ראוכברגר:

זה ברור לגמרי.

מני רחימוב:

המלצה שלנו לאשר בכפוף,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, רק תגיד לי לגבי הנושא של, של עומק המרפסות,

מני רחימוב:

עומק המרפסות אני, ניתן להם מטר וחצי, 1.60 מטר, מטר וחצי זה בסדר, הוא גם הסכים למטר וחצי,

אליעזר ראוכברגר:

לצמצם למטר וחצי,

שי צרויה:

כן, הוא גם הסכים לצמצם,

יואל שבת:

כמה אישרנו ברחוב?

מני רחימוב:

מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

תצמצמו, כי במילא יהיה ערר,

מני רחימוב:

לא לכאלה, זה רחוק.

יהודה פרוידגר:

זה חזית אחורית,

מני רחימוב:

חזית אחורית, זה לא נראה זה לגבי שטח פתוח,

יהודה פרוידגר:

הוא מבקש על הגג שיעשו עם (לא ברור)?

מני רחימוב:

לא,

יהודה פרוידגר:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

מטר וחצי.

מני רחימוב:

מטר וחצי,

יהודה פרוידגר:

לייזר.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

יהודה פרוידגר:

אתה עושה בנסיגה על הגג, יהיה ממול ענאתא?

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו לגבי ה - , הנושא של העבירות בנייה.

מני רחימוב:

אוקי, עכשיו אני לא מבין, על איזה עבירות בנייה מדובר, ככל ובאמת יש מרפסת שירות, שעורך הבקשה הוא הלך וסגר אותה לשטח עיקרי, אז אני יכול לשלוח פיקוח שיבדוק את זה, ועורך הבקשה יחויב להרוס את זה, כי להפוך את זה לשטח עיקרי, לא בטוח שיש.

אליעזר ראוכברגר:

טוען ה - , טוען עורך הבקשה הוא לא (לא ברור)?

מני רחימוב:

זה שטח שמשמש,

אליעזר ראוכברגר:

טוען עורך הבקשה ש - , הוא לא אמר את זה לקחת, אמרתי את השני לקחת.

ישראל קלרמן:

מה? צביקה בשביל זה?

אליעזר ראוכברגר:

טוען עורך הבקשה שכל הבניין גם השכנים, המתנגדים יש להם עבירות בנייה.

מני רחימוב:

לחלקם אני ראיתי, זה, מה שאנחנו רואים בחוץ, ואני לא יודע למי זה משויך, מה שכן,

אליעזר ראוכברגר:

אני שולחים פיקוח לכל הבניין,

מני רחימוב:

לא, אני רוצה, אם אני שולח פיקוח זה למבקש עצמו, אני לא רוצה בסופו של דבר גם,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אין צורך בהסכמות שלהם,

מני רחמוב:

אני רוצה לשלוח פיקוח, יחסית לדירת המבקש,

אליעזר ראוכברגר:

אדם שבא לא בידיים נקיות,

מני רחמוב:

תראה, אני לא יודע למי יש ולמי אין.

אליעזר ראוכברגר:

המתנגד שלא בא לא בידיים נקיות, יש לו עבירת בנייה. מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

צריך ללכת לכל הבניין.

אליעזר ראוכברגר:

זה מה שאמרתי.

יהודה פרוידגר:

איפה? איפה המרפסת שירות הזאת שהוא סגר?

מני רחמוב:

המבקשים או המתנגדים?

יהודה פרוידגר:

המבקשים.

מני רחמוב:

רגע, מדברים על זה, הם מדברים על החלק הזה, עכשיו אני חושב,

יהודה פרוידגר:

תפתח את זה, מה?

מני רחמוב:

לייזר,

אליעזר ראוכברגר:

סליחה, סליחה, אדוני, משהו ביקש מימכם להגיע? תודה.

מני רחמוב:

לייזר, אני חושב,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נקרא לכם, כן,

יהודה פרוידגר:

למה לא שיהיה תנאי שהוא יפתח את זה וזהו? מה?

מני רחמוב:

את החלק הזה, הוא טען שיש שמה ריצוף, ויש שמה גם שעונים, שהוא לא משתמש עם זה לדירה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מני רחמוב:

זה הטענה שלו בוא נשמע, נקודתי לדירה הזאת, שבאמת יוכיח לנו, עכשיו שהפיקוח יגיד זה לא מחובר לדירה שלו, שזה נטו לשעונים,

יהודה פרוידגר:

לא,

מני רחמוב:

זה לא, זה סגור.

יהודה פרוידגר:

אז שיפתח את הפתח,

מני רחמוב:

זה סגור.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור), לא,

יואל שבת:

אסולין,

יהודה פרוידגר:

סגירת (לא ברור), מה?

אליעזר ראוכברגר:

הוא הביא לנו ג'לי, לא, זה לילדים עד גיל 12. נו.

מני רחמוב:

זהו.

אליעזר ראוכברגר:

מה לגבי, מה לגבי הטענה שמדובר בדיירים מבוגרים?

מני רחמוב:

שמה?

אליעזר ראוכברגר:

מדובר בדיירים מבוגרים.

מני רחמוב:

לא יודע, כל מיני, יש דיירים שהם מבוגרים, ודיירים שלא מבוגרים.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל אני מבקש,

מני רחמוב:

אפשר להגביל את הזמני עבודה.

אליעזר ראוכברגר:

אני מבקש שהעבודות,

מני רחמוב:

עבודות,

אליעזר ראוכברגר:

יעשו רק בשעות,

מני רחמוב:

בשעות המותרות.

אליעזר ראוכברגר:

נכון, ולהקפיד על ניקיון, ולהקפיד על, מניעת, ככל הניתן, פגיעה ב - ,

יהודה פרוידגר:

גישה נוחה לבניין,

אליעזר ראוכברגר:

לשכנים, כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אם הוא,

יהודה פרוידגר:

בלי פסולת בנייה בכניסה לבניין,

עו"ד אילנית מיכאלי:

(לא ברור) שכנים.

ישראל קלרמן:

למה לא? למה לא? מה? יואל, בבקשה. בלי קלוריות, בלי,

יוחנן וייצמן:

בלי קלוריות.

יואל שבת:

בלי קלוריות?

אליעזר ראוכברגר:

לא לפגוע במעבר.

יוחנן וייצמן:

אתם עדיין בדיון?

אליעזר ראוכברגר:

אני מתכוון לומר שאם הוא הביא משטח, שלא יעשה לי פתאום כניסה לבניין משטח, (לא ברור).

יהודה פרוידגר:

שלא יהיה פסולת בנייה, שלא יהיה פסולת בנייה.

מני רחמוב:

לא לחסום מעבר של השכנים.

אליעזר ראוכברגר:

שיהיה מינימום של פגיעה בשכנים.

מני רחמוב:

כן.

ישראל קלרמן:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

לגבי הטענה, לגבי הטענה שלא הזמנו את השמאי, אף פעם לא מזמינים,

מני רחמוב:

קראנו את הדו"ח שמאות שלו,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחמוב:

הם יכלו גם לזמן אותנו, השמאי לא התנגד, הוא לא היה צד בכלל שאתם צריכים לזמן אותו.

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

יהודה פרוידגר:

אני, לי יש שאלה,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה, רק עוד דבר אחד, נטען פה על ירידת ערך, שהשמאי מצביע עליו,

יהודה פרוידגר:

אין,

מני רחימוב:

יהודה עבר על זה, הוא לא רואה שכתוב בזה משהו,

יהודה פרוידגר:

אין בחוות דעת,

אליעזר ראוכברגר:

חבר הוועדה יהודה פרוידגר, עבר על השמאי, אין שם התייחסות לירידת ערך,

מני רחימוב:

וגם אנחנו לא דנים, בעניינים קנייניים,

יהודה פרוידגר:

מביא את זה בתור אחת הטענות של המתנגדים, אבל הוא לא מתייחס,

מני רחימוב:

הוא עשה העתק הדבק מהטענות של העו"ד. זה בזה, וזה,

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא בדק אם זה נכון או לא,

מני רחימוב:

מה גם שהוועדה לא דנה בטענות קנייניות, וככל שיש ילכו לערכאות המוסמכות.

יהודה פרוידגר:

אני רוצה אבל לשאול משהו, לייזר,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, לגבי הנושא של ה - , של התב"ע, מיצו את כל הזכויות, לפי התב"ע,

מני רחימוב:

זה אמרתי, כתבתי, שיש תב"ע 3602/ב שחלה על המגרש, היא כפופה ל - 3602 הרגילה שהיא נותנת 30 מטר בנוסף רק לדירות הגג, שלא נכלל בשטחים, שלא נכלל בקומות, זה רק לדירות הגג, והם היחידים שיכולים לממש את זה, היא לא ביטלה את התב"ע, ולכן זה שלהם.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

אריאל גולן:

תגיד לי, אבל הגג הוא רכוש משותף בעצם,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מני רחימוב:

אבל זה בקשה תואמת תב"ע.

אריאל גולן:

אם זה תב"ע אז כאילו אנחנו,

מני רחימוב:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

כן, יהודה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

את ההתנגדות הוא היה צריך להגיש בתב"ע,

יהודה פרוידגר:

הוא מודה, הוא מודה שהוא, שהמרפסת שירות הוא סגר אותה,

מני רחמוב:

כן,

יהודה פרוידגר:

עד שישלחו פיקוח, עד שזה, כאילו שיפתח את הסגירה, מה? כמה? הוא יכול לסגור,

יואל שבת:

תנאי להוצאת היתר,

יהודה פרוידגר:

אם זה רק שעוני מים, וריצוף, מותר לו לסגור מרפסת שירות? אסור לו, לא? גם אם רק, נכון? אסור לו, אז שיהיה תנאי להיתר שיפתח את ה - ,

יואל שבת:

תנאי להוצאת היתר,

מני רחמוב:

יהודה, אני לא באמת מבין את הטענה הזאת,

יהודה פרוידגר:

אז שיפתח את הסגירה זהו.

מני רחמוב:

אני לא מבין מה,

חיים כהן:

שההמלצה (לא ברור).

יהודה פרוידגר:

אתה אומר שיש פה עבירה?

מני רחמוב:

אני לא יודע, אני לא יודע, לא הבנתי אבל מה,

יהודה פרוידגר:

הוא סגר מרפסת שירות סגורה.

מני רחמוב:

לכן מה שאני אומר, לשלוח פיקוח, שהם יראו שזה באמת לא משמש חלק מהדירה וזה רק קטע ש -
, יהיה שם שירות וזהו, נגמור עם זה.

אליעזר ראובברגר:

והדבר האחרון זה, הטענה לגבי התמ"א.

מני רחמוב:

לגבי תמ"א, קודם כל מבדיקה שאנחנו עשינו לא ראינו שקיים, יש איזה הליך שהחל שמה בתמ"א
ככל והיה היו מציגים, היו מראים לנו מספר, עכשיו אנחנו לא יכולים גם לחכות לעוד כמה שנים
שהם יתחילו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

אליעזר ראובברגר:

עד לרגע זה לא נפתח שום הליך,

מני רחמוב:

אני לא ראיתי הליך, כשאנחנו בדקנו במערכת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה אחרי שנות ה - 90 גם,

מני רחמוב:

זה גם אחרי שנות ה - 90,

אריאל גולן:

תב"ע מאושרת.

אליעזר ראובברגר:

דיברו על פינוי בינוי, אצלנו אין שום דבר.

מני רחמוב:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

מה שיש בשטח? בסדר, לא יהיה,

יהודה פרוידגר:

איזה מספר הבית?

עו"ד אילנית מיכאלי:

.79

מני רחמוב:

.79

יהודה פרוידגר:

יש פה כזה, הם (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

מה יש?

מני רחמוב:

כנס דיירים,

יהודה פרוידגר:

לכנס של 75, 7 ו 9 – על,

אליעזר ראוכברגר:

מתי?

יהודה פרוידגר:

פינוי בינוי.

אליעזר ראוכברגר:

באיזה תאריך?

יהודה פרוידגר:

זה יהיה ב – 19.2.23, הכנס.

עו"ד אילנית מיכאלי:

ומה קרה מאז?

אליעזר ראוכברגר:

אז הפוך.

יהודה פרוידגר:

שלא זו שום דבר.

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת שחלף שנתיים, ולא קרה כלום.

מני רחימוב:

תאמין לי שאם היה משהו הם היו מציגים לנו טוב מאוד, גם היזם אפילו היה מגיע לכאן,

אליעזר ראוכברגר:

תכתוב את זה,

מני רחימוב:

כן,

אריאל גולן:

כן, כן,

יהודה פרוידגר:

הדבר היחיד שהציגו לנו,

אליעזר ראוכברגר:

שהוצג כנס דיירים לפני שנתיים, ומאז לא קרה שום דבר.

יהודה פרוידגר:

כנראה לא,

אליעזר ראוכברגר:

לכן הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה, מקובל על כולם? חברים.

יהודה פרוידגר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש טענות שהיו צריכות לעלות בתב"ע, הם לא, זה לא המקום עכשיו.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אילנית, יואל? אוקי.

סיום הדיון