



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2024/0323.00

אפודי 3, רחביה

מספר הוועדה : 43

מקום ההתכנסות : אולם 0

תאריך הוועדה : א' בסיון תשפ"ה (28.5.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9: 50

שעות סיום הוועדה : 16: 45

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

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג ו R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

עכשיו אנחנו עוברים לתיק הבא בסדר היום התנגדויות, תיק מספר 4 בסדר היום התנגדויות, 2024/323 ברחוב אפודי 3 ברחביה,

מעין זד:

אפודי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בבקשה מעין, תציגי לנו את התיק.

מעין זד:

טוב,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

טוב, זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מעין, אנחנו,

מעין זד:

טוב, 24/323 אפודי 3, בקשה לתוספות לבניין הקיים בן 3.5 קומות, ו – 9 יחידות דיור קיימות, יש קומה שהיא, זה 3.5 קומות שהקומה העליונה היא קומת גג חלקית, אז בעצם הם מציעים פה שתי קומות חדשות מלאות, כאשר הקומה החדשה הראשונה היא בעצם השלמת קומת גג קיימת, אוקי. מציעים כמובן גם את הקומת מחסנים תת-קרקעית, חלקית, במסגרת הבקשה, מציעים 5 יחידות דיור חדשות. מבחינת הסדרי תנועה פה, הם נדרשים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כמה דיירים יש היום?

מעין זד:

9 יחידות דיור,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כמה מוסיפים?

מעין זך :

5,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

5?

מעין זך :

5 יחידות דיור חדשות, אני כבר אעלה את ההרמוניקה גם. אם זה ייתן לי. טוב, מבחינת הסדרי תנועה נדרש עבור ה – 5, עבור ה – 5 יחידות דיור שתי חניות לאחר הפחתת שימור, כי יש שם גדר לשימור, וחזית לשימור, לא מוצע פתרון חנייה בחלקה, הם מבקשים לשלם קרן חנייה בחניון הנשיא גמנסיה, משכנות התיאטרון.

יהודה פרוידגר :

איפה? איפה?

מעין זך :

בגמנסיה, הנשיא, משכנות התיאטרון, איפה ש - ,

יהודה פרוידגר :

זה רחוק מהם?

מעין זך :

אני מניחה שזה בקרן של ה – 650 מטר,

יהודה פרוידגר :

350 זה מקו אווירי?

מעין זך :

600,

יהודה פרוידגר :

600,

עו"ד דני ליבמן:

,600

מעין זך:

כן, זה רדיוס. הוגשו התנגדויות, אתם איתי?

יהודה פרוידגר:

כן, כן, בטח,

מעין זך:

אוקי, אז ככה, התיק הזה בכלל היה בוועדת ערר לפני שהוא, הוגש עליו, הוגשה עליו ההתנגדות, אוקי, מר נתנאל כהן, שדרך אגב הוא לא יגיע היום, יגיע נציג מטעמו, אוקי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

קראנו גם את ההתנגדות בכל מקרה,

מעין זך:

כן, אז הוא פשוט אומר שה - , הדירה שמציע לו היזם, לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יהיה לו שכנים עכשיו, יהיה לו שכנים,

מעין זך:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מרפסת עשו את זה למעלה, למטה, כן,

מעין זך:

הוא אומר זה לא שווה ערך לדירה שהייתה לו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון,

מעין זך:

וכולה, וכולה. וזהו, זה ההתנגדות היחידה שהייתה פה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

נכון,

מעין זך :

אין פה זה. הנה מערכות עירוניות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מה חסר לך?

עמנואל זלטס :

מצד ימין על השולחן עבודה.

יהודה פרוידגר :

מה? מה סיבת ההתנגדות?

מעין זך :

שהוא היה לו, תוספות בתב"ע, אוקי, הוא עדיין לא מימש את הדבר הזה, עכשיו הוא אומר -
סליחה אני יש לי של התוספת. פתחתי את זה, זה לא נפתח אבל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כמה קומות הבניין היום? 4?

מעין זך :

3,

יהודה פרוידגר :

3,

מעין זך :

ויש את ה - , על קומת גג הזה, שהיא תוספת, וזה,

יוחנן וייצמן :

זה הבניין עם הצעצועים האלה בחוץ? לא, בסדר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

איפה? איפה הוא? הוא בקומה השלישית או בתוספת?

מעין ז:

הוא בקומה העליונה, הוא בקומה העליונה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

הוא טוען שבקומה שלו, הוא לבד, בלי שכן,

מעין ז:

אז כבר אני אפתח את התוכנית, רק שנייה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

נקרא את ההתנגדות שלו, עכשיו הוא אומר ישימו לי שכן, לא רוצה, אני רוצה להיות אחד בקומה, לא שתיים בקומה.

מעין ז:

הוא רוצה אחד,

עמנואל זלטס:

יש לי אחד,

יוחנן וייצמן:

אבל גם הוא פנטהאוס,

מעין ז:

בקומה העליונה היום יש שתי יחידות דיור, (לא ברור) פנטהאוס,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

מה הוא?

מעין ז:

הוא אומר שהתמורה שלו לא שווה את מה שהיה לו, והמרפסת שהוא מקבל, זה לא אותה מרפסת,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

נכון, הוא אומר שהמרפסת למטה עושים לו 6 מטר, ולמעלה נותנים לו 70 מטר. אז הוא אומר (לא ברור), אבל זה לא.

מעיון זד:

דקה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה לא באותו שווי, אני יודע, לא יודע אם הוא הגיש חוות דעת שמאית שזה באמת לא,

מעיון זד:

הנציג מטעמו יגיע,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בוא נשמע,

מעיון זד:

נראה אם יהיה לו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יבוא משהו מטעמו, מקווה שיש לו ייפוי כוח, ואם לא, זה בסדר, ההתנגדות הכתובה שלו היא בפנינו, אנחנו צריכים בכל מקרה,

יוחנן וייצמן:

היא מובנת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

היא גם מובנת,

יהודה פרוידגר:

רק שמישהו מטעמו יבוא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בסדר, צריך ייפוי כוח. בכל מקרה ההתנגדות כבר נמצאת בפנינו וצריך לדון בה, איך שלא יהיה, בכל מקרה.

מעיון זד:

אז אני אקרא לו לאדון?

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן,

דליה אלפסי :

רגע, אני אקרא לו.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

גם לו, וגם למבקשים,

מעין זד :

כן, זה הרי נציג מטעמו, זה לא הוא, זה לא נתנאל כהן עצמו.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כמה מקומות חנייה הוא נותן?

מעין זד :

אין חנייה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

זה כלום?

יוחנן וייצמן :

זה 9988 לא צריך,

מעין זד :

נדרש 2, הם לא מציעים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מה?

מעין זד :

נדרש 2 הם לא מציעים,

יוחנן וייצמן :

הוא מקבל כופר,

מעיון זד:

כופר, שתי מקומות חנייה כן,

עו"ד דני ליבמן:

קרן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כופר?

עו"ד דני ליבמן:

כן.

צביקה אסולין:

אז מה המילה?

עו"ד דני ליבמן:

קרן חנייה,

יוחנן וייצמן:

זה גם לא כופר, זה קרן, האמת היא בירושלים זה כופר,

מעיון זד:

כן,

יוחנן וייצמן:

אבל באמת זה,

מעיון זד:

זה לא,

יוחנן וייצמן:

חוקי זה אמור להיות קרן,

צביקה אסולין:

באמת זה כופר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אפשר לעשות סכום חלוף, תשלום חלוף.

עו"ד דני ליבמן :

היה פעם כופר ליישוב,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

היה קיים היום?

עו"ד דני ליבמן :

לא, היישוב, לפני המדינה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, היה חברה שקראו לו כופר.

נלי צדוק :

יש לכם כיסאות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא נכון, אתה מדבר על (לא ברור). אני מדבר על חברה שהייתה בבעלות של עופר נמרודי,

עו"ד דני ליבמן :

נכון, החברה, לא, לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כופר, זה (לא ברור),

עו"ד דני ליבמן :

על השם של כופר היישוב, שהיה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אוקי.

דליה אלפסי :

שמואל מה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

טוב, בבקשה רק אם אפשר, לתפוס את המקומות,

דליה אלפסי:

אתה מייצג את?

שמואל:

נתנאל (לא ברור) כהן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ישבתם? נתנאל כהן אני מבין שלא יבוא,

שמואל:

כן, יש לי ייפוי כוח של נתנאל.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אתה עו"ד?

שמואל:

לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

טוב, אוקי, יש לנו התנגדות כבר בכל מקרה בסדר, דבר בבקשה.

מעין זך:

מה שמך?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שמך?

שמואל:

שמואל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שמואל,

שמואל:

אז אני אתן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, בבקשה, דבר, הכול קצר, לא רק רקע,

שמואל:

הכול התחיל באישור בנייה של נתנאל ב – 2020, אחרי תיקון זה אושר, יש לו דירה, דירת גג, עם מרפסת גדולה בגג, גם בהצמדה של ה – , הגג צמוד אליו, אחרי תיקון האישור בנייה אושר, והיה וועדת ערר, בעצם ההתנגדויות היו כשיש פרויקט תמ"א/38 שמקודם, וגם בגלל (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

את מה?

דינה:

דינה גולן, אחד הדיירים.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בבקשה,

יוחנן וייצמן:

של המבקשים כאילו?

שמואל:

מבקשת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן.

שמואל:

בעצם היה נתנאל היה פתוח לדיון של התמ"א/38 והגיעו למסקנה שהוא הסכים באופן עקרוני על דירה חלופית,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

שמואל:

לקבל בקומה השלישית, עכשיו רוצים לבנות על שתי קומות, והוא הסכים, דירה חלופית, שהוא מקבל עוד 25 מטר בנוי, בערך אותו גודל של המרפסת. עכשיו התוכנית האחרונה שהוצעה, בעצם שזה כן דירה חלופית, ומבחינת, אבל היא לא מתאימה מכמה סיבות, שאחד שרוצים להציע מרפסת בקומת גג, זאת אומרת במקום לקבל כמו שעכשיו דירה הכול באותו מפלס, גם מרפסת וגם החדרים עכשיו רוצים לתת להציע מרפסת בגג, שזה גם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא במפלס הדירה.

שמואל:

כן, ושזה גם כולל מדרגות בעצם בתוך הבית, שזה גם מוריד בסופו של דבר, אתה לא מקבל את ה - , 25 מטר, ליד כי אתה צריך להוריד את כל הגודל של המדרגות, וגם אתה לא יכול לחיות ליד המדרגות, וגם יש חסרונות שהוא שעכשיו גם, במקום שיש לו דירה עכשיו לבד בקומה, וכל הכיווני אוויר, עכשיו יש לו בצמוד דירה ליד, והוא מאבד כאילו ה - , שזה הופך להצעה ממש לא (לא ברור), עבור,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

שמואל:

מה שהוא חשב שזה דירה במפלס אחד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה, מי משיב? משיבה? כן, גברת.

עו"ד בתי נולמן:

אני,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שמך.

עו"ד בתי נולמן:

עו"ד בתי נולמן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד בתי נולמן:

מייצגת את מגיש הבקשה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

היזם.

עו"ד בתי נולמן:

את היזם,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

בבקשה. במסגרת הערר, שהשכנים בעלי הדירות הגישו לאותה בקשה שהגיש המתנגד, יושבת ראש הוועדה שהייתה לה המון ביקורת על הבקשה המקורית של המתנגד, הציע לצדדים לצאת החוצה, ולנסות להגיע להבנות, המתנגד היה נוכח יחד עם עו"ד מטעמו, ואדריכלית מטעמו וכולם אדריכלים, עורכי הדין, הצדדים, עמדנו שעה ארוכה מחוץ לאולם וועדת הערר, והגענו להסכמות שקיבלו ביטוי בהחלטה, נתנה להסכמות האלה תוקף של החלטה. עכשיו על סמך, אני אדגיש, על סמך בהסתמך על אותה החלטה, שנתנה תוקף להסכמות, היזם הסכים להמשיך, בקידום הבקשה הנוכחית, בהשקעה לא מבוטלת גם של כספים, גם של זמן, ואני גם חייבת לציין של משאבים של העירייה. וועדת ערר הקצתה לנו 24 חודשים להשלים את התהליך, ולהגיע לדיון בפני כל הוועדה הזאת, התיק התעכב הרבה מאוד זמן במחלקת השימור, קיבלנו אורכה מוועדת ערר, ועכשיו כשאני כאן אנחנו צריכים לעדכן אותה על ההחלטה שלה. אין בנימוקי ההתנגדות שום דבר, שהוא יכול להצדיק לא לאשר את הבקשה. הנושא של מיקום הגג, אולי המרפסת, הוא לא היה חלק מהסכמות. המתנגד שכח גם לציין שיש לו גם מרפסות בקומת, במפלס הדירה.

יוחנן וייצמן:

הוא אמר 6 מטר,

עו"ד בתי נולמן:

יש לו שתי מרפסות, של 6 מטר כל אחד, פחות או יותר.

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אני ממש מתנצל, אבל אני חייב לקטוע אותך, למה את חושבת שזה לא טיעון, אבל בוא נאמר למה את לא חושבת שזה הרעה במצבו, כשהיום יש לו את כל המרפסת למפלס אחד, ועכשיו אתם הורסים לוס על הגג,

עו"ד בתי נולמן:

אני יכולה רגע להתקרב בבקשה לענות איזה מילה אחת ולהגיד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

על מה?

עו"ד בתי נולמן:

מישהו פה בוועדה הנכבדת ראה את הבניין, בניין במצב מאוד קשה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אנחנו יש לנו פה,

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא, בסדר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש צילומים, יש GIS יש הכול,

עו"ד בתי נולמן:

מצוין, זה יפה שאתם רואים צילומים, אני רק רוצה לתאר את המצב, המצב הוא, שהבניין במצב מזעזע, מזעזע מכל הבחינות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מה זה קשור לדיון?

עו"ד בתי נולמן:

שנייה רגע,

יוחנן וייצמן:

בוועדת ערר הציגו איזה משהו אחר, לא?

עו"ד בתי נולמן:

רגע,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, מה זה קשור לדיון? לפני וועדת ערר,

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא, רגע, תנו לי רק לסיים, אני אגיד למה אני אומרת את זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד בתי נולמן:

הבניין במצב ממש מזעזע, היום יש לו דירה בבניין נורא בשטח מאוד קטן, מה שמציעים לו, אני רק אומרת שתדעו את זה, שמה שמציעים לו זה לעבור לדירה חדשה, בקומה הרבה הרבה יותר גבוה, אתם יודעים מבחינה נדל"נית כמה זה לשדרג, זה דירה חדשה לגמרי שנבנית מחדש, נבנית מאפס, המצב היום שאין מקלטים, אין, אין ממ"דים, אין, הכול מוצב שם, יש יתושים, יש עכברושים, המצב של הבניין תראו אותו חיצוני, הוא גם מאוד רעוע, הוא רעוע, אנחנו יש לנו חוות דעת הנדסית שאומרת את זה, שהבניין רעוע,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

סליחה גברתי, כל מה שאת אומרת,

עו"ד בתי נולמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מסביר למה צריך תמ"א,

עו"ד בתי נולמן:

נכון,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ולמה צריך לעשות חיזוק, זה בסדר גמור.

יהודה פרוידגר:

כולנו רוצים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני לא חושב שיש על זה ויכוח, כל הטיעון שלו, הוא אומר - אני בעד התמ"א, רק אל תקפחו את חלקי, אל תביאו לי דבר, שהוא בעצם פחות ממה שיש לי היום, מבחינת שווי, מבחינת ערך, מבחינת

יכולת שימוש, רגע, רגע, שנייה, שנייה, יש פה עו"ד, תן לה להשלים את הדברים, אני מניח, ככה, אני מניח שהם משלמים לה כסף, היא לא באה לפה בהתנדבות, אז תיתן לה לעשות את עבודתה, חצי חצי, לא הרבה,

שמואל:

הכול יחסי, אדוני,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הכול יחסי, בבקשה גברתי, כן, אני אומר אין פה ויכוח על הצורך,

עו"ד בתי נולמן:

לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אז אין שום ויכוח,

עו"ד בתי נולמן:

אני אסביר באיזה מצב,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

השאלה היא אם אכן יש פה פגיעה לא מידתית במתנגד,

עו"ד בתי נולמן:

אין פגיעה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כמו איך אומרים? כמו שאת אמרת, הוא מקבל יותר והוא זה הוא רוצה מאה אחוז, ויש לו 95,

עו"ד בתי נולמן:

נכון,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

או שאין לו 95, אלא יש לו רק 70, ו-70 זה כבר אולי לא מידתי, או 60, בבקשה גברתי,

עו"ד בתי נולמן:

זה הנקודה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

נכון,

עו"ד בתי נולמן :

נכון.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

בבקשה גברתי.

עו"ד בתי נולמן :

העניין הוא, שכל הדברים האלה שהוא טוען אותם עכשיו, הם באמת לא באו לידי ביטוי בהסכמות, אני חייבת לציין שההתכחות שלו, להסכמות האלה, כשהוא כותב בהתנגדות שלו, לא הייתה לי שום הסכם, ולא היה לי שום הסכמים עם היום, זו הכחשה שהיא מאוד מקוממת בסוף ההתנגדות, היא מאוד מקוממת, כי היא פוגעת (לא ברור), ההסתמכות שלנו, ואני לא יודעת מה יכול וועדת ערר גם להגיד על זה, עכשיו, היו (לא ברור) לעורר איתו, בניגוד למה שניתן, יש לי פה מספיק ניירות, שווי של שיח, (לא ברור) על מנת לייצר אותם, של התכתבויות של, של אי – מיילים עם איתו, לנסות להגיע לבן אדם, (לא ברור) איתו, כל תשובה שלא תיתן לו, תמיד יש לו מה להגיד, הוא יעיר, ואז חוזר חלילה להתחלה, ככה זה היה בשיחות איתנו שהם התחילו הרבה לפני הדיון בוועדת ערר, ככה בשיחות עם השכנים שלו, בסופו של דבר לא מדרגות פוגעות בדירה, יש לו שתי מרפסות סוכה תקניות, פתוחות לרווחה לשמיים, יש במפלס הדירה, אין לו טענה על זה ש - , הצורה הזו של מרפסת במפלס פוגעת בערך הדירה שלו, כל מה שהוא אומר שהוא לא אוהב את זה, לא מתאים לו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

זה לא פרקטי,

עו"ד בתי נולמן :

לא פרקטי, זה עניין סובייקטיבי,

יהודה פרוידגר :

דבר בעייתי.

מעין זך :

יש לך תוכנית של הדירה שלו? כאילו היום, ביחד עם התוספות,

יוחנן וייצמן :

יש לי עוד שאלה אליכם,

עו"ד בתי נולמן:

אני יכולה,

יוחנן וייצמן:

את ייצגת בוועדת ערר?

עו"ד בתי נולמן:

אני משווה את זה למה ש - ,

יוחנן וייצמן:

מי ייצג וועדת ערר?

עו"ד בתי נולמן:

סליחה.

יוחנן וייצמן:

את ייצגת בוועדת ערר?

עו"ד בתי נולמן:

כן, אני הייתי שמה,

יוחנן וייצמן:

אז יש לי שאלה שאני רוצה להבין, אני מניח שהוא לא יודע, כי הוא לא האדם. אומר שילה אדלר למיסטר מתנגד, מבקש דאז, אנחנו נראה לך תוכניות, האם התוכניות האלה מקובלות עליך, השאלה שלי איפה הייתה המרפסת של ה - 65 מטר, שנייה, שנייה, השאלה שלי היא הייתה אותה מרפסת, באותה תוכנית, התוכנית שהוצגה בוועדת ערר, ובעצם מסכים שההסכם בלי תוקף,

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא,

יוחנן וייצמן:

נזעבו את הסוגיה הזאת,

עו"ד בתי נולמן:

התוכנית שהוצגה בוועדת ערר, לא הייתה תוכנית שלנו, זאת הייתה תוכנית של המתנגד,

יוחנן וייצמן:

לא, לא, לא,

דובר לא מזוהה:

יש תוכנית,

יוחנן וייצמן:

יש תוכנית שהוצגה מטעם שילה אדלר, זה אתם, נכון?

עו"ד בתי נולמן:

כן, הוא אחד מהדיירים,

יוחנן וייצמן:

לא משנה, אני מבין אתם בנעליו הוא בחור טוב, אבל זה לא קשור אחד לשני. הוא בזמנו בוועדת ערר, הצגתם לו והוא הסכים, לתוכנית מסוימת של דירה, השאלה שלי היא אחת,

עו"ד בתי נולמן:

הוא לא מסכים לזה, לא, לא,

יוחנן וייצמן:

הוא כן הסכים,

דובר לא מזוהה:

לא, לא, סליחה אני חייב להגיד משהו אחר, זה לא נכון,

יוחנן וייצמן:

הוא הסכים, אתה יודע מה? וועדת ערר הכריחה אותו,

דובר לא מזוהה:

לא,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

רגע, רגע, לא לדבר שתיים או שלוש ביחד, אחד אחד.

יוחנן וייצמן:

אז תן לי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

תן בבקשה לסיים, רגע, אדוני שליחה, לא קיבלת רשות דיבור, אני מבקש לתת לעו"ד לסיים,

עו"ד בתי נולמן:

אני רוצה להקריא את ההחלטה של וועדת ערר,

יוחנן וייצמן:

לא, אני, אני קורא את החלטת וועדת ערר, אני יודע לקרוא, אני לא דיסלקט, אני קורא מתוך הפרוטוקול,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

את זה אני מסכים.

יוחנן וייצמן:

מה? היושב ראש אומר שאני כן דיסליקט אפשר להצביע,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני (לא ברור) ההצבעה זה כבר לא כדאי לך,

יוחנן וייצמן:

כן, 18/ז.

עו"ד בתי נולמן:

אגב אני אגיד לאדוני, אני חייבת לציין,

יוחנן וייצמן:

כן,

עו"ד בתי נולמן:

אני מודה שאינני זוכרת, אני לא חושבת שהוצגה שום תוכנית מטעמנו,

דוברת לא מזוהה:

לא הוצגה,

עו"ד בתי נולמן:

כי לא הייתה תוכנית,

דוברת לא מזוהה:

אני הייתי שמה, היא לא הוצגה,

עו"ד בתי נולמן:

שנייה אחת, אבל יכול להיות שהיו,

יוחנן וייצמן:

תיכנסו לדף 15, 16, בהחלטה של וועדת ערר,

עו"ד בתי נולמן:

גם כרגע, אני מצטערת,

יוחנן וייצמן:

אני מוכן להביא לך את המחשב שלי,

עו"ד בתי נולמן:

יש לך פה את כל הפרוטוקול?

יוחנן וייצמן:

כן,

עו"ד בתי נולמן:

מה שאני יכולה להגיד לכם בהקשר הזה, זה שבסופו של דבר היו הרבה מאוד דברים שנאמרו במהלך הדיון, הדיון היה לא קצר, הכול מתמצת ב - , במה שסוכם בסופו של דבר, ככה מנהלים משא ומתן,

יוחנן וייצמן:

בסדר, נמתין שנייה, שנייה אחת תסתכלי במה שאתם אומרים,

עו"ד בתי נולמן:

אוקי, רק שנייה,

עו"ד בתי נולמן:

יכול להיות ששילה טעה, אני לא יודעת, מה הוא אמר?

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא, רק, שנייה,

יוחנן וייצמן:

היה איזה נייר, פיסת נייר.

עו"ד בתי נולמן:

לא היה,

דובר לא מזוהה:

יש לי את זה,

עו"ד בתי נולמן:

הייתי שם, לא היה,

דובר לא מזוהה:

אני יכול להגיד, אני,

עו"ד בתי נולמן:

לא היה,

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא,

דובר לא מזוהה:

אני היזם,

עו"ד בתי נולמן:

היזם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

דובר לא מזוהה:

אני מתנהל איתם מ – 2013 בבניין הזה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אוקי,

עו"ד בתי נולמן:

אני אקריא,

דובר לא מזוהה:

דבר אחד, הייתה תוכנית ראשונית, שהציע האדריכל פרי, מזמן, מזמן, ואז, ואז מר נתנאל אמר, התוכנית הזאתי לא מקובלת עלי, מה שאתם רוצים לעשות, כי חייבו אותנו העירייה לעשות הרבה דברים שהוא לא עשה שמה, כמו למשל, כמו למשל, הוא רצה לעשות חדר מחוץ בלי חיזוק של הבניין, אז כל הדברים האלה נעשו, אז לא הייתה תוכנית, אז הייתה פסיקה של השופטת, יו"ר וועדת ערר, שאנחנו נביא מודד, ימדוד את שטח הדירה שלו, וניתן לו בדיוק את שטח הדירה, אותו דבר,

עו"ד בתי נולמן:

שנייה, שנייה, סליחה, אדוני אני אקריא לך את ה - ,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אם הוגש תוכנית, זה היה את ההסכמה, צריך להיות,

עו"ד בתי נולמן:

מילה במילה מה שנכתב בהחלטה של וועדת ערר כתוב,

ברכה כהן:

לא הוגש,

עו"ד בתי נולמן:

ניסחנו משהו בהנחה וזה מקובל על שני הצדדים, "נתנאל יקבל את דירת הגג ע"פ שטח הדירה שיש לו כיום, פלוס 25 מטר נוספים, כל זאת בכפוף, בכפוף לתוכניות אדריכליות, של שתי אדריכלים יראו לך, יראו לך כרגע לטובת הכיוון".

יוחנן וייצמן:

יראו, מה הראו לו באותו רגע? יופי,

עו"ד בתי נולמן:

אני לא יודעת, זה,

ברכה כהן:

לא,

עו"ד בתי נולמן:

לנו הוצג שמה בוועדה,

יוחנן וייצמן:

יראו כרגע,

עו"ד בתי נולמן:

לא היה,

יהודה פרוידגר:

ההוא אומר שזה,

עו"ד בתי נולמן:

יראו לך אחרי הדיון, אני הייתי שם, אני הייתי שם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע,

יוחנן וייצמן:

הפרוטוקול אומר, תראי אני לא הייתי שמה, ואתם הייתם, הפרוטוקול משקף את מה שהיה בחדר או לא?

עו"ד בתי נולמן:

היה, היה,

יוחנן וייצמן:

אני מפה מבין שהיה איזה (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, פה מדובר על החלטה,

יוחנן וייצמן:

לא, לא, חלק מתמליל,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

מה שהיא הקריאה זה החלטה,

עו"ד בתי נולמן:

היינו בחוץ,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

מה שהיא הקריאה זה החלטה,

עו"ד בתי נולמן:

היינו בחוץ, (לא ברור), עמדנו שמה, מר נתנאל כהן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

למה? (לא ברור)

עו"ד בתי נולמן:

עו"ד יונתן נתן מטעמו, על עורכת הבקשה שלו, האדריכלית אסתר שולסגר, (לא ברור) זה נכון, אם לא, אני מתנצלת, היה, היו בעלי הדירות, נציגות של בעלי הדירות, היה יזם שביקשנו ממנו להגיע, אני הייתי שמה, ודיברנו כולנו, וניתחנו את הסיטואציה, והגענו להבנות האלה, כשהיזם כבר (לא ברור) כבר דרך בשטח שהוא התחייב לתת לו, והוא כנראה גם היה צריך לוותר על משהו, אז כנראה שהוא וייתר על העניין הזה של הגג, עכשיו אם אתם שואלים, את אומרת השאלה החצי מתבקשת, מה, כאילו כמה הוא מפסיד מהתוכנית הזו, אז בוא נראה מה יוצא לו מהתוכנית שהוא אומר, שכרגע (לא ברור) החלטת הוועדה, הוא מפסיד שהוא נשאר עם אותה דירה ישנה, הוא מוסיף לעצמו על חשבון, על חשבון 22 מטר, כי זאת התוכנית שהוא הגיש, זה יורד משטח המרפסת שלו, שהיא לא 80 מטר כפי שרשום 73 מטר (לא ברור) לו, מרפסת של 53 מטר, והוא צריך לחזק את אחד החללים, בדירה שלו, שכדי לחזק אותה, הוא צריך לחזק את הבניין עד למטה, וכל זה על חשבון, ובהסכמת בעלי הדירות. עכשיו איזה בעל דירה מתחתיו אחרי שהוא מסכל את התמ"א יסכים שהוא יעשה את החיזוק? זה דבר אחד. וזה לא רק שזה על חשבון, וזה בעלי מעלית, בבניין שמתפורר כפי שנאמר פה, ולכן זה כן רלוונטי, במידה מסוימת, אז אין, אלה הפסדים, פתאום הוא עכשיו הולך לקבל דירה חדשה לגמרי, ומעלית בניין עם מעלית מחוזק, ומחודש, אז הבעיה שלו היא שהמרפסת היא למעלה, אין מה לעשות, אי-אפשר לתת לו מרפסת באותו מפלס,

יוחנן וייצמן:

כן,

עו"ד בתי נולמן:

בשטח שהוא ביקש ודאגנו, דאגנו שהוא יקבל לא אחד, שתי מרפסות של 6 מטר, שיהיו באותו מפלס, של מרפסות סוכה תקניות לחלוטין, חשופות לאורך כל ה - , כל שטח הסוכה, בלי אף הצללה. אז יש, יש גבול לכמה, סליחה על הביטוי, כמה (לא ברור) זכות, הבן אדם הזה (לא ברור),

יוחנן וייצמן:

אני לא עו"ד שלו, והוא לא פה,

עו"ד בתי נולמן:

(לא ברור) פה,

יוחנן וייצמן:

אני אומר את זה לכם לא לו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אי-אפשר ככה,

יוחנן וייצמן:

אני אומר את זה לכם, ולא לו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בוא,

יוחנן וייצמן:

אבל גם וועדת ערר התייחסה לזה שכל הזכויות צמודות אליו,

דוברת לא מזוהה:

אני רוצה להגיד עוד משהו,

יוחנן וייצמן:

זה עולם אחר,

עו"ד בתי נולמן:

ולכן הגענו להבנות.

יוחנן וייצמן:

יש בניין שבן אדם שהכול שלו, ובעצם אתם כעת נותנים לו סך הכול דירה.

ברכה כהן:

זה אני רוצה להגיד משהו,

יוחנן וייצמן:

אז זה מה שקורה (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראובברגר:

עוד משהו, כן,

ברכה כהן:

עוד משהו מילה?

עו"ד אליעזר ראובברגר:

יוחנן, תן להם, אחר כך זכות התגובה.

ברכה כהן:

כל מה שעו"ד נולמן אמרה בסלע,

עו"ד בתי נולמן:

את מכירה את אדריכלית ברכה כהן?

ברכה כהן:

אני רק רוצה להוסיף מילה אחת, בבניין כפי שהוא היום, עולים מתוך הבית שלו לגג לדודי שמש, נכנסים, הוא צריך לפתוח במפתח, כי להיכנס מתוך הבית שלו, תבינו איזה סיטואציה היום יש לדירה שלו, היא לא נוחה, דירה על הפנים, על הפנים הוא מקבל פה דירה חדשה, ממש עם מדרג, מדרג יפה, ובעצם היום מה שיש לו זה לא שהוא הולך לקבל פחות, אז אני מקווה שכבודו מקשיב לי,

יוחנן וייצמן:

אני מקשיב לך,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

גם וגם.

ברכה כהן :

לא, אתה מקשיב, אני יודעת, אני רואה את הריכוז,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

גם אותך אני מקשיב, וגם את כבודו, וגם את שמה שהוא מקשיב, אני מקשיב,

ברכה כהן :

יופי, כי אני צריכה שיקשיבו כשאני מדברת, מה שעו"ד נולמן אמרה, ההתנהלות מולו היא לא קלה, והיא במשך כבר 10 שנים. עכשיו הוא קיבל את כל מה שהוא רצה, כשאנחנו מדברים על זה שלמעשה המרפסת שלמעלה, היא בנוסף, היא בנוסף למרפסות הקיימות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מה?

ברכה כהן :

כאשר, כאשר, היא בנוסף סליחה, למרפסות 6 מטר שיש לו באותה קומה, מה שאת אמרת, ולמעשה אם הוא, אם הוא בונה לבד, על הבניין הרעוע הזה, הוא מסכן את הבניין, הוא מסכן את הבניין, והוא יצטרך לחזק אותו. להגיד שהוא קנה,

עו"ד בתי נולמן :

בוועדת ערר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן, כן, גברתי,

יוחנן וייצמן :

היושב ראש לא אלי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, לא, היא סובבה את,

ברכה כהן :

היא דיברה איתי, היא דיברה מאחורי גבי. לא, בסדר,

עו"ד בתי נולמן:

תסיימי.

ברכה כהן:

אני מה שאני אומרת זה שאני מוסיפה למה שעו"ד נולמן אמרה, שבעצם הוא הולך לקבל הרבה יותר הוא לא מפסיד, כל הטענה שהוא הולך להפסיד, כשמדובר בתמ"א/38/2 בחיזוק, בחיזוק, אתה אף פעם לא יכול לקבל הכול, הוא מקבל יותר מטרים ממה שכל הדיירים האחרים מקבלים, בצד ה - , הדרום מערבי, הוא מקבל יותר מבחינת המטרים, אז עכשיו לבוא ולטעון שהוא מקבל פחות מ - , פחות ממה שיש לו, או להזיק לו, בצורה שמזיקה שלו, זאת טענה שהיא פשוט לא נכונה, הוא פשוט רוצה יותר ויותר.

עו"ד אליעזר ראובברגר:

מאה אחוז, תודה,

ברכה כהן:

הוא הציע כן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

כן, בבקשה.

עו"ד בתי נולמן:

סליחה רק משפט אחד,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

חצי משפט,

עו"ד בתי נולמן:

חצי משפט. לעניין של, מה שחיים,

יהודה פרוידגר:

יוחנן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

יוחנן,

יוחנן וייצמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

חבר הוועדה.

עו"ד בתי נולמן:

נאמר הרבה דברים במהלך הדיון, גם אנחנו אמרנו דברים, בסופו של דבר כמו בכל משא ומתן ובכל חילופי דברים, יש את מה שנאמר, ואת מה שמסכמים בסופו של דבר, וזה הקובע, מה שקובע זה הסיכום הסופי, לא רק מה שאמר מר כהן, ולא רק מה שאמר היזם, ולא רק מה שאמרו הדיירים, ברגע שיש לך סיכום, זה כן בסיסי, ברגע שיש סיכום, של הדברים מגיעים להסכמה, ומקבל תוקף של החלטה, זה מה שקובע ולא מה שנאמר קודם, יש פה יועץ משפטי, הוא יכול לסתור את דברי, אם הוא חושב שאני טועה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

מאה אחוז תודה. כן, שמואל בבקשה.

שמואל:

אז נתן דיבר איתי לא מעט על הוועדת ערר, וגם את היעדים עם האדריכלים, עם עורכי דין על התוכנית המוצעת של הדירה החלופית בגג, ופה יש לי (לא ברור) שזה בשום מקום דובר היה תוכנית, שהייתה תוכנית ראשונית, אבל היא הייתה הכול על מפלס אחת, אמנם זה לא הגיע לגדלים שהיה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

רגע, שנייה,

שמואל:

היא דיבורים שצריך למדוד את הדירה בשביל להגיע ל - , אבל פה, מה שדובר הבסיס של ה - , של ההסכם שהוא הסכים עליו זה היה משהו שאנחנו רואים על מפלס אחד, ובאמת כבר בדיונים, אבל לא התקדם שום דבר, עד ש - , בעצם ראינו בוועדה שהתוכנית שמוצעת ופה נותק הקשר, ופתאום רואים איזה תוכנית של מרפסת למעלה, ופה אין עם מי לדבר, אין עם מי לשוחח, אין עם מי לעשות משא ומתן, כי פה באמת יש הכול דובר על מפלס אחד, ופתאום יש מרפסת ב - , בקומה בריבוע, ושזה לא בא בחשבון בשביל (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראובברגר:

יופי, תודה, הבנו, הבנו,

שמואל:

להגיד מה הוא מרוויח וזה, הוא יש לו זכויות, וגם הצמדות גג, כמו שנאמר,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור),

עו"ד אליעזר ראובברגר:

הבנתי אדון, הבנתי. יש לי רק שאלה אליכם המבקשים,

עו"ד בתי נולמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

למה אי-אפשר לתכנן כמו שהוא מבקש?

דובר לא מזוהה:

אז אני אמרתי לדיירים,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

כן, רגע, יהודה, תן לו,

דובר לא מזוהה:

אני נתתי את המעל ומעבר שיכולתי לתת לבניין הזה, היו לפני 8 יזמים, ואני מוותר על הפרויקט מהרגע זה אמרתי להם אין לי שווי כלכלי לפרויקט. עשינו כבר 3, 3 שינויים, אני לא רוצה להגיד על מודדים, שאני שילמתי על כל המודדים בעצמי, לפי הדרישה של יו"ר הוועדה, הוא ביקש, (לא ברור) התוכנית, עבר את השורה אחת קדימה, הרי הוא דרש, שהתוכנית תהיה, עם התוספת של ה – 25 מטר ע"פ החלטת המודד, ומדידת מודד. הוא קבע גם איזה מודד יהיה, לא אני קבעתי, ואני שילמתי את העלויות שלו,

שמואל:

חצי, חצי,

דובר לא מזוהה:

ועשינו (לא ברור), בוא, זה מעבר לחצי אתה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

בסדר, בסדר, לא משנה כרגע.

דובר לא מזוהה:

אני אומר לך, תאמין לי שאני,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני שאלתי שאלה פרקטית, מבחינה אדריכלית,

דובר לא מזוהה:

אני יכול,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מי עורכת הבקשה? את, את יכולה להסביר לי למה אי-אפשר לתכנן את זה כמו שהוא מבקש?

ברכה כהן:

מסיבה מאוד פשוטה, שיש שמה דירה נוספת של יזם, הדירה הנוספת של היזם הזאת, אין לי שווי, אין ליזם שווי כלכלי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אין כלכליות,

יהודה פרוידגר:

הוא רוצה דירה לעצמו,

ברכה כהן:

כן, אין כלכליות בפרויקט,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הבנתי,

עו"ד בתי נולמן:

אין כלכליות בפרויקט, שבפרויקט הזה,

ברכה כהן:

זה ככה, או כלום.

עו"ד בתי נולמן:

בפרויקט הזה, אני חייבת גם לציין, שכפי שדברים כבר היו מאוד גבוליים בתחילת הדרך, תוך כדי טיפול בבקשה הם רק החמירו לאור הדרישות של מחלקת השימור שאנחנו מקבלים אותם, אנחנו מכבדים אותם, אבל והיו פה דרישות, התייחסו לבניין הזה, כאילו זה בניין לשימור חמור, למרות שהוא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש לי עוד שאלה, כמה דיירים יש היום בבניין?

דובר לא מזוהה:

10,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

היום, יש חוץ ממר,

יוחנן וייצמן:

נתנאל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נתנאל, כל השאר הדיירים חתומים כולם?

עו"ד בתי נולמן:

כן, כולם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת יש 90% הסכמה,

דוברת לא מזוהה:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, הדיון הסתיים. תודה רבה.

עו"ד בתי נולמן:

אדוני, סליחה על השאלה, מפני שאנחנו צריכים לעדכן את יושבת ראש הוועדה, וועדת ערר, מתי צפויה ההחלטה?

יהודה פרוידגר:

כן, כן,

עו"ד בתי נולמן:

בערך.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אנחנו עכשיו נכנסים לדיון פנימי,

עו"ד בתי נולמן:

אוקי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני לא יכול להגיד לך מה תהיה החלטה,

עו"ד בתי נולמן:

לא, לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) נקיים דיון פנימי,

עו"ד בתי נולמן:

השאלה מתי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נשמע את החברים, נשמע את היועץ המשפטי, נשמע את הדרג המקצועי,

עו"ד דני ליבמן:

ימים ספורים,

צביקה אסולין:

כן, ימים ספורים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן, כן,

צביקה אסולין:

300, 400,

עו"ד דני ליבמן:

כמו שאומרים, אם לא מחר, אז מחרתיים,

ברכה כהן:

תודה רבה לכם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, הכול טוב.

עו"ד בתי נולמן:

זה מהדיון הקודם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שלום, יום טוב.

עו"ד בתי נולמן:

צריך למסגר אותו, ולשים את זה במשרד של מעיין.

מעיין זך:

פחות, תודה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, אם אתם שואלים אותי, זה תיק מאוד מאוד פשוט, יש פה 90% הסכמות, הנושא של הערך של חיזוק הבניין, או ברור לגמרי, הוא אמר שזה קודם כל, אני קראתי את ההתנגדות, לפחות שלוש, או לא ארבע פעמים, הוא לא אמר שהוא מקבל משהו שהוא שווה פחות, הוא לא מדבר על שווי, כי בשווי צריך להביא, חוות דעת שמאית, אני לא חושב שהוא בדיוק יודע בדירה של כזה גודל ברחביה, אם זה שווה 6 מיליון או 6.200, או 6.150 או 5.820, עם כל הכבוד הוא מדבר על פרקטיקה. אני מבין את זה, אני מבין אותו, אבל לא יכול להיות שאחד ימנע מ – 9 דיירים, לחזק את הבניין שלהם, לקבל גם ממ"דים, לקבל גם את המטרים הנוספים, להתקדם לדירה מודרנית משופצת, חדישה, גדולה זה לא נראה הגיוני, אז נכון, אני מסכים, יכול להיות שיש בו, בפרקטיקה, אולי איזה שהיא (לא ברור) הבן אדם הרבה יותר קל לו לצאת למרפסת גדולה ונוחה, בלי לעלות את המדרגות, אבל לא לקחו לו מרפסת, נותנים לו, יש כאלה דרך אגב שמעדיפים מרפסת גג, עולים למעלה, אתה

יכול להשתזף, ואתה יכול לעשות שמה עוד כל מיני פעילויות לשחק בלי שזה מפריע לאלה שנמצאים בחדרים ליד, יש לזה גם מעלות, יש לזה גם חסרונות, אני לא יודע, עדיין יש לו סוכה גם, גם שם למטה, של פעמיים 6 מטר,

יהודה פרוידגר:

אחד שיש לחוד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ויש לו למעלה מרפסת 70 מטר, לפי מה שמדובר פה, הוא לא הכחיש את זה שהמרפסת של מטר ברחביה, הלוואי על כולנו כמו שאומרים,

עו"ד דני ליבמן:

הוא מקבל דירה חדשה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שווה,

עו"ד דני ליבמן:

מתוכננת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא מקבל דירה חדשה של 146.9, 147 מטר,

יהודה פרוידגר:

כמה היום יש לו?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש לו היום 124.5, זאת אומרת הוא מקבל 22.5 מטר נוספים ברחביה, בוא לא, בוא לא, איך אומרים? ברור לגמרי מה השווי של התוספת הזאת.

מעין זד:

זה הפתרון היחידי שגם מאפשר בעצם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מה?

מעיון זד:

זה הפתרון היחידי שמאפשר גם היתכנות,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

כן, אנחנו שאלנו,

יהודה פרוידגר:

לא,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

למה לא לתכנן כמו ש - , אנחנו אומרים שיהיה גם בתמלול, אומר שאז אין היתכנות כלכלית, ואנחנו כמו שאמרתי הערך של חיזוק הבניין, ומיגון הבניין, ויצירת מרחבים מוגנים של ממ"דים, ברור לגמרי בפרט בתקופה כזאת,

עו"ד דני ליבמן:

בפרט שעברו את מחלקת שימור,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

ועברו את השימור, ועברו את כולם, וגם העסק הזה, אל תגרה את יוחנן, ושמענו כמה, שמענו כמה שנים זה כבר נמשך ונסחב, מ – 2013, התחלפו ימים, אני חושב ש - , ראוי לדחות את ההתנגדות, ולאשר את התוכנית,

יהודה פרוידגר:

פג תוקף,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

בפרט, בפרט שמדובר פה ב – 90% הסכמות, עכשיו זה שיש לו, הוא מקבל עוד שכן לידו, נו אז מה? מה קרה? הוא מקבל עוד שכן לידו, משהו הבטיח שלו, שיחיה לבד, לעולם ועד? נכון, יכול להיות שבקטע הזה, זה בעצם טיפה פגיעה בו, אבל כשמסתכלים על ה - , על האיזון בין הדברים אני חושב שבאיזון ה - , היתרונות, הדברים החשובים לבניין, וליתר ה – 90% שחתומים, עולים בהרבה על האחד, הבודד הזה, זו דעתי, אם זה מקובל על כל החברים, אז בסדר. אני רק רוצה לומר לגבי מה שאמר יוחנן,

יהודה פרוידגר:

השאלה, כשהוא אמר על היתכנות כלכלית, זה בגלל שהוא בעצם רוצה דירה בגג,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זכותו המלאה,

יוחנן וייצמן:

אני אסביר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זכותו, בלי זה אין לי,

יהודה פרוידגר:

הוא אמר בלי זה לא שווה לי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בסדר, נו מה אתה רוצה?

מעין זך:

הוא אמר שמבחינתו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

שהוא יעשה בהתנדבות? וולונטרית?

מעין זך:

הוא לא התכוון,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מה אתה רוצה שהוא יעשה (לא ברור)?

יהודה פרוידגר:

גם את הדירת גג,

מעין זך:

בוודאי, הוא אומר לך,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא לא יעשה פה (לא ברור),

עו"ד דני ליבמן:

בדרך כלל בתמ"א לא בונים דירה חדשה לדייר, בונים לו עוד 20 מטר, עוד מרפסת,

יהודה פרוידגר:

כן, אבל אתה עולה,

עו"ד דני ליבמן:

אתה נותן לו דירה אחת, נותן לו דירה אחת,

יהודה פרוידגר:

מותר לתת לו גג, אז הוא מעלה אותו למעלה,

עו"ד דני ליבמן:

הוא נותן, הוא נותן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא נותן פנטהאוס ברחביה, בחייד, שנינו יודעים,

עו"ד דני ליבמן:

תמ"א/1,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מה השווי שהוא הולך לקבל, הוא הולך לקבל וואחד שווי, כמו אני לא יודע מה, נו באמת. עכשיו לגבי מה שאמר יוחנן, אני מסכים איתו, אבל אני קראתי את מה שהוא אמר לו, מה שהוא הראה לי, אני מוכן (לא ברור) את זה גם. אני לא חושב שהוצג בוועדת ערר, תוכנית שאמרו עליה, זו ואין בילתה, זה היה משהו כמו, איך אומרים? אם זה יהיה, וכל זה, משהו באזור הזה, משהו ש - , אתה תקבל את המטרים, אתה תקבל אפ - גרייד לדירה שלך, תקבל זה, אז זה מוסכם, זה ככה הרוח ש - , לא, הנה כזה ראה וקדש, ולא (לא ברור), וזה החלטה של וועדת ערר, שבמילא אנחנו כמובן, לה אם זה היה ככה, היינו מחויבים, זו התחושה שלי מהטקסט שכתוב כאן, ודרך אגב גם זה וועדת ערר אומרת - רגע, אדוני, עם כל הכבוד היא מרימה דגל, לא מה שמוצע כאן, ולא הדרג המקצועי שהופיע בפנינו הוא הקובע, לכו לוועדה המקומית ושמה תאשרו את זה או תיקחו את זה, זה כתוב מפורש, אתה מוכן לחזור רגע?

יוחנן וייצמן:

כן, כן, כתוב במפורש.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כתוב במפורש, אז הנה אנחנו נמצאים פה בשולחן, שזה שולחן הוועדה המקומית, כן? שהיא זאתי שצריכה לבחון את זה, מבחינה תכנונית, מבחינה הגיונית, מבחינה שימורית, כל הדברים האחרים, אני חושב שבחנו ו - , כמו שאמרתי אני חושב שזה ראוי לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

יוחנן וייצמן :

אפשר מילה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

בבקשה, בוודאי,

יוחנן וייצמן :

אני אגיד לך מה אני רואה בעייתיות בנושא הזה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

בבקשה.

יוחנן וייצמן :

ככל שאז מדובר על זה ש - , בוא נצא מנקודת הנחה מה שהוועדה חושבת, יש פה סוגיה משפטית שאנחנו בכלל לא יודעים מה קורה איתה. שכן אדם יש לו את כל הזכויות, לדעתה של גברת וועדת ערר, ואני לא יודע מה החוק באמת אומר, זה שיכול שבכלל אי-אפשר לעשות תמ"א, בלי חתימתו, זאת אומרת אם תקרא את הדברים שלו פה, תקרא את ה - , אולי את ה - 4, 5 שורות האלה גם טוענת, וועדת ערר לא אומרת את זה בתור החלטה, בתוך הפרוטוקול (לא ברור) הצדדים, אומרת - תראו, אתם לא יכולים לעשות תמ"א בלעדיו, הוא אוחד פה את הזכויות. אז זאת אומרת שיש פה באמת בעייתיות בתמ"א הזאתי גם כן, היות והזכויות צמודות אליו, מה שלא רגיל בבניין אחר, בבניין רגיל, (לא ברור) הגג הוא רכוש משותף, ואז,

מעין זך :

למיטב הבנתי לא הופק היתר,

יוחנן וייצמן :

כולנו תורמים,

מעין זך :

לא הופק היתר,

יוחנן וייצמן:

לא, אני לא מדבר על הבנייה שלו, אני מדבר על הזכויות, עוד לפני, בוא נגיד שהוא לא ביקש היתר,

מעין ז:

אוקי,

יוחנן וייצמן:

אני יכול לעשות דיון לפני ההיתר,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

שנייה, סליחה, סליחה, אוקי, לא ראיתי בסדר, תמשיך.

יוחנן וייצמן:

אני אחז עוד יום לפי ההיתר, יום לפני שהוא הגיש את ההיתר, היא אומרת סתם, תוגש תמ"א, (לא ברור) מתנגד וכאן עצמודים לו את הזכויות להתנגד, אבל לא תוכלו לממש את התמ"א, זאת אומרת לא תוכלו לאשר תמ"א היא אומרת,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

כן, אני לא ראיתי את זה, אני מסכים עם מה שאמרת עכשיו.

יוחנן וייצמן:

זאת אומרת, אני לא יודע מה החוק, יכול להיות שהיא לא צודקת, יכול להיות שהיא כן צודקת, אני בטוח שהסוגיה הזאת היא כבר נבחנה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

לא, היא אמרה בעצמה שהיא לא יודעת, אבל היא אומרת שזה יכול לגרום קושי.

יוחנן וייצמן:

לכן אני כן הייתי שולח אותם, והוא, אני לא יודע מצדי,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אין כרגע לאן לשלוח, כי היא אומרת שגם המפקחת לא יכולה לעשות עם זה כלום, ככה היא כותבת.

יוחנן וייצמן:

עכשיו למפקחת אין סמכות לאשר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

נכון,

יוחנן וייצמן :

את התמ"א.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לאשר את הזה, כי זה קרקע פרטית,

יוחנן וייצמן :

זאת אומרת ככל שהם ילכו נגדו מחר למפקח, המפקחת, המפקחת לא תוכל לפסוק נגדו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

בעצם מה ש - ,

יוחנן וייצמן :

כי זה רכוש הפרטי שלו.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

בעצם מה שאומר וועדת ערר,

יוחנן וייצמן :

זה הפתעה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מה שאומר וועדת ערר, אומרת ככה, אתה הולך ומוסיף בתמ"א וכל זה, אני עושה את זה על שטח משותף, אתה לא יכול לעשות את זה על שטח פרטי, פה הוא לוקח לו מהמרפסת, ובונה על זה דירה, בעצם נותן לו פיצוי, על הגג של ה - , הדירה הקיימת שיש לו, שאותה מגדילים, משפצים.

מעין זד :

הגג הקיים זה מוצמד אליו, זה שטח פרטי שלו, (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

המרפסת שטח פרטי שלו,

מעין זד :

המרפסת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

נכון,

יוחנן וייצמן :

יש להם 70 וכמה מטר מרפסת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

עכשיו ב – 70 וכמה מטר האלה, משאירים לו בעצם, בוא נראה 12 של מרפסות, ועוד 22 של הרחבת דירה, אז בוא נראה לוקחים לו 36, נגיד 50 – 50,

יוחנן וייצמן :

כל הזכויות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

נגיד, לא משנה, אני אומר, אני עושה הכול ב - , תיאורטית.

יוחנן וייצמן :

יעני, כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן, במספרים לא מוחלטים, מספרים תיאורטיים, פחות או יותר חישובים מהירים כאלה, 35 מטר משאירים לו, 35 מטר לוקחים לטובת הדירה הנוספת, שבעצם דירת יזם, אומרת וועדת ערר, רגע, סליחה, באיזה סמכות אתה לוקח לו 35 מטר מהפרטי? לא מהשטח המשותף. שטח משותף 90% (לא ברור).

מעין זך :

אבל אם הוא מצמיד לו מחדש למעלה?

יוחנן וייצמן :

זה לא שלו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא,

מעיון זד:

אם הוא יצמיד אותו בהערת אזהרה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה בדיוק, זו הדילמה, זו הדילמה.

יוחנן וייצמן:

השאלה אם אפשר לעשות את זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

השאלה אם אפשר לעשות את זה,

מעיון זד:

הוא הצמיד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זו הדילמה,

מעיון זד:

את זה, את זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בדיוק,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור) שלו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

את נגעת בנקודה ה - ,

מעיון זד:

המשפטית כאילו?

יוחנן וייצמן:

את דיברת על,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

משפטית, קניינית,

יהודה פרוידגר :

זה לא (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מעין, אולי קניינית, לא יודע, נגעת בנקודה ה - ,

יוחנן וייצמן :

סוגיה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

הנקודה הנכונה.

מעין זד :

להצמיד לו את המרפסת גג שמציעים לו,

יוחנן וייצמן :

לא, אבל את,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא,

יוחנן וייצמן :

את לא יכולה לקחת לי את הבית שלי פה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

ברור,

יוחנן וייצמן :

ולתת לי שם, עוד קומה למעלה, זה שלי, מי אתה בכלל שאתה לוקח לי? זה מה שה - ,

מעין זד :

עו"ד ליבמן,

יוחנן וייצמן:

אני לא יודע, אני לא יודע מה,

עו"ד דני ליבמן:

אני לא,

יוחנן וייצמן:

זה סוגיה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

דני, תקרא את הכמה משפטים האלה,

עו"ד דני ליבמן:

אני אומר, הגעתם עד לפה, אז,

יוחנן וייצמן:

זה סוגיה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

תראה את מה שכתוב פה, (לא ברור), זה כמה שורות לא הרבה, אבל אני לא קראתי את זה קודם,
אני לא נחשפתי לזה, לא שמתי לב,

עו"ד דני ליבמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

עכשיו כשקראתי,

יוחנן וייצמן:

כבר היה לנו מקרים כאלה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני מסכים איתו, אני מסכים עם זה, זה יוצר קושי, וגם היא כותבת שזה יוצר קושי,

מעיון זד:

אתם רוצים להוריד את זה לבדיקה משפטית? אני,

יוחנן וייצמן:

אולי, בטוח שיש על זה פסיקות. זה לא, זה לא איזה משהו לא,

מעין זך:

תלוש כאילו,

יוחנן וייצמן:

לא, זה משהו נדוש, יש בלי סוף בתים בתל - אביב שרק, זאת אומרת הדברים האלה היו.

אריאל גולן:

מעשים של (לא ברור),

יוחנן וייצמן:

כן,

מעין זך:

(לא ברור) חוות דעת משפטית, איפה זה היה?

יוחנן וייצמן:

תלוי מה רשום, אני לא יודע מה רשום, כן,

יהודה פרוידגר:

שאלה משפטית מעניינת,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

כן, נותן לו, (לא ברור) לכולם, (לא ברור) של היזם.

מעין זך:

מה מספר תיק?

עו"ד אליעזר ראובברגר:

שמה,

דוברת לא מזוהה:

21/370,

עמנואל זלטס:

החוק אומר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אבל יש הסכמה של 90%,

עמנואל זלטס:

מסכימים, השאלה אם מסכימים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בוודאי שמסכימים, מסכימים לתוכנית, הם מסכימים לתוכנית, הם מסכימים, מה אתה רוצה?

יוחנן וייצמן:

הם רוצים, הוא היחיד שלא רוצה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון, השטח המשותף, (לא ברור) מעל דירת היזם.

יוחנן וייצמן:

בסדר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן, זה בסדר. הסכמה של 90% זה יפה מאוד,

יוחנן וייצמן:

זה בניין מסכים, חוץ מבעלי הזכויות.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מעניין, היא מתייחסת לזה שאי-אפשר לקרוא לדייר סרבן,

יוחנן וייצמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה היא כותבת קטגורי, זה היא כותבת חד-משמעית,

יוחנן וייצמן:

לא יודע, אני מרגיש קושי, אין לי מה לענות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה מעניין מה שהיא כותבת,

עו"ד דני ליבמן:

כן, לא, זה עכשיו קפץ לי כבר להחלטה אחרת, ניסיתי לגלול למטה,

יוחנן וייצמן:

אז אני אשים לך עכבר.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, לא משנה, אבל קראת את הדברים.

עו"ד דני ליבמן:

לא, הבנתי מה שהיא אומרת, כן, אני לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה מה שאני אמרתי בעצם ב - ,

מעין זך:

באמת (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בעל פה.

דוברת לא מזוהה:

לא, אבל זה היה אותו סיפור.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מה אתה אומר? עו"ד,

עו"ד דני ליבמן:

גם צריכים תשובה בערר אחר?

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, כנראה, להאריך את המועד אולי,

עו"ד דני ליבמן :

בערר שלו מה?

יוחנן וייצמן :

החדר המחוזק, התיק של החדר המחוזק עדיין לא סגור,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

הוא באוויר,

יוחנן וייצמן :

ככל שהתמ"א היא פה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן, זה לא משנה, ברגע שהיה פה בדיון וזהו ההחלטה,

יוחנן וייצמן :

בוא, אנחנו לא רוצים שהתמ"א תיפול,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, לא, אני מאוד רוצה,

יוחנן וייצמן :

אני שנייה לא אמרתי את זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אני מאוד רוצה את התמ"א.

עו"ד דני ליבמן :

הגענו עד לפה, נגלגל (לא ברור) הלאה.

יוחנן וייצמן :

מה עושים?

עו"ד דני ליבמן:

טוב, אנחנו לא התחנה האחרונה, מעבר לזה, שזה תכנוני, הוא גר שם, אם הוא יתנגד, יצטרכו לעשות הליך ושמה זה יבדקו את זה,

יוחנן וייצמן:

אז אתה רוצה, אתה מציע לתת את ההיתר, ושימשיכו הלאה ב - ,

עו"ד דני ליבמן:

כן, הם כן בקשר.

עו"ד אליעזר ראובברגר:

ברור שהוא ילך הלאה, מה?

עו"ד דני ליבמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אני גם מניח שיש לו את ה - ,

יהודה פרוידגר:

אפשר לכתוב מבלי להיכנס לשאלה,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

יש לו 150 מטר ברחביה יש לו (לא ברור).

יהודה פרוידגר:

לא, תשמע,

מעין זד:

השאלה אם זה שאלה קניינית בכלל,

עו"ד דני ליבמן:

אנחנו פתחנו,

יהודה פרוידגר:

לייזר, אפשר לכתוב מבלי להתייחס לשאלה, האם יש לו זכות להתנגד,

עו"ד דני ליבמן:

(לא ברור) עכשיו.

יוחנן וייצמן:

לא, זה לא מדויק, כי בסוף אנחנו,

מעין זך:

הדיר שם מוצמד,

יוחנן וייצמן:

אם, היא צודקת, אבל,

יהודה פרוידגר:

אנחנו לא יכולים (לא ברור)?

יוחנן וייצמן:

מאשרים בבית שלי.

מעין זך:

צריך לתת לו גם את ה – 25,

יהודה פרוידגר:

נכון,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

אבל זה נושא קנייני.

יוחנן וייצמן:

לא,

עו"ד דני ליבמן:

רגע,

יוחנן וייצמן:

לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן,

יוחנן וייצמן:

זה כבר לא בני איך קוראים לזה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, זה נושא קנייני, כי נותנים לו הרי גג חלוף, השאלה אם זה אפשרי או לא, וכל זה,

עו"ד דני ליבמן:

פה כתבה עו"ד לינוי, בתיק אחר, תיק אחר, שבמצב, במצב כזה אין מניעה שהדייר יקבל מתוך סל הזכויות של היזם, הרחבה נוספת לדירתו, מעבר ל – 25 מטר הסטנדרטיים, כל עוד לא מדובר על (לא ברור) זה מתאפשר, כאילו מבחינתנו זה מתאפשר.

יהודה פרוידגר:

יש (לא ברור)?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, פה כן מדובר על ניווד,

יוחנן וייצמן:

לא, אני מוכנה שישלמו לו,

עו"ד דני ליבמן:

כן,

יוחנן וייצמן:

בוקר טוב.

עו"ד דני ליבמן:

אז כן, בסדר.

יוחנן וייצמן:

אבל לא נותנים יותר,

עו"ד דני ליבמן:

לא, הוא מקבל יותר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא,

יוחנן וייצמן:

הוא מקבל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

את מה שמגיע לו,

יוחנן וייצמן:

הוא מקבל את ה – 25,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

את ה – 25, הוא מקבל אפילו טיפה פחות אולי, 25 מטר הוא מקבל, הוא לא מקבל עכשיו 50,

מעיינ זך:

הוא מקבל הדירה שלו פלוס 25 מטר רבוע,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון,

יוחנן וייצמן:

נו, בסדר, נו מה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון, שטח הדירה שלו,

מעיינ זך:

שטח הדירה, סליחה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן, אולי מקבל במרפסת, כן כמה מטרים יותר,

מעיון זך:

כן, המרפסת הוא קיבל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש לו היום, יש לו היום 70 ו - ,

עו"ד דני ליבמן:

לא, תקבל את שטח הדירה בקומה (לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש היום 73,

עו"ד דני ליבמן:

רגע, שטח הדירה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש היום 73,

מעיון זך:

אז כל 60 מטר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

או 76 כמה יש לו?

מעיון זך:

בלי חדר מדרגות שמוצמד אליו,

עו"ד דני ליבמן:

רגע, אבל,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש לו היום,

עו"ד דני ליבמן:

זה המרפסת,

מעיון זד:

המרפסת היא 60 מטר.

עו"ד דני ליבמן:

כלולה ב - ? לא כלולה בחישוב שלך? שאמרת מתוך,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש להם 73.5,

מעיון זד:

לא, (לא ברור) שדיברתי, הבינוי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מעיון יש לו 73.5,

מעיון זד:

היום,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

והוא מקבל 70 ועוד, הוא מקבל 82. הוא מקבל עוד 9 מטר, 8 מטר,

מעיון זד:

אתה מכניס את השתי מרפסות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

תוספת,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעיון זד:

סוכות.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בוודאי,

מעייין זד:

אז,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

בוודאי, זה סוגיה מעניינת, סוגיה משפטית מאוד מעניינת,

עו"ד דני ליבמן:

בסדר, אבל זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הפסדת יואל,

יואל שבת:

כן? היה מעניין?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, יש לנו פה בדיון הפנימי יש לנו פה דילמות מאוד,

יוחנן וייצמן:

בן אדם שכל הזכויות שלו, ומתנגד לתמ"א.

עו"ד דני ליבמן:

צריכים לבדוק עם,

יוחנן וייצמן:

אומרת וועדת ערר,

עו"ד דני ליבמן:

אני לא,

יוחנן וייצמן:

אנחנו כבר אחרי, הוא ביקש לבנות, אומרת וועדת ערר, הוא לא נקרא דייר סרבן, אתם לא תוכלו לבצע, יכול להיות שאתם לא תוכלו לבצע את התמ"א בלי חתימה שלו.

יהודה פרוידגר:

אתה אומר שיש 90%,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

יש לו 70 מטר,

יהודה פרוידגר :

(לא ברור) 90%,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מרפסת, נותנים לו מתוכם 35, זאת אומרת משאירים לו, את ה – 35 האחרים, מעלים לו לגג, ועושים מזה דירה,

יואל שבת :

אני מבין מה זה אומר? זה אומר, שאין לו בעצם, אין לו רוב קנייני. זאת אומרת לבקשה אין רוב קנייני,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

יש לו 90%,

יואל שבת :

לא, 90% מהדירות,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

סוג, סוג של זכות וטו.

יואל שבת :

לא, לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

זכות וטו, כאילו,

יואל שבת :

בדיוק,

יהודה פרוידגר :

אז (לא ברור),

יואל שבת:

כי החלוקה היא, תמיד אתה עושה חלוקה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן, יחסית,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא, בגלל שבונים על שטח משותף.

יואל שבת:

נגיד יש 10 דיירים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אמרתי בגלל שבונים על שטח משותף,

יואל שבת:

לא, בונים על שטח משותף, אבל כל אחד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

עכשיו פה לא, בונים על שטח פרטי, אז יש לו את המאה אחוז,

עו"ד דני ליבמן:

אין לו דירה חדשה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא המאה אחוז,

יואל שבת:

הוא המאה אחוז?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא לא 10%,

יואל שבת:

הוא המאה אחוז?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הוא לא 10%, הוא מאה אחוז,

עו"ד דני ליבמן:

הוא מקבל דירה חדשה, מעל,

יואל שבת:

בסדר,

עו"ד דני ליבמן:

מעל הדירה שלו,

מעין זך:

הוא לא מאה אחוז מחלק יחסי,

יואל שבת:

אבל הוא מאה אחוז,

מעין זך:

מחלק יחסי אבל, הוא לא מאה אחוז מהבנין,

יואל שבת:

לא, אבל מאה אחוז איפה שהולכים לבנות עליו את ה - ,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון,

עו"ד דני ליבמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

המרפסת שלו, הולכים לקחת לו 35 מטר פלוס מינוס, ולבנות עליו דירה אחרת, הוא אומר לי - זה שלי פרטי, אתה צריך ממני הסכמה, לכל הדיירים, 9 דיירים האחרים אין פה סיי בכלל.

יוחנן וייצמן:

גם הזכויות שלו, (לא ברור) בזכויות שלו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אין פה בכלל סיי,

יוחנן וייצמן :

הזכויות, כל הזכויות,

יואל שבת :

גם הזכויות שלו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

גם וגם.

יואל שבת :

וגם הזכויות שלו.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אז מה אומרים? נותנים לו על הגג, ונותנים לו עוד 25 מטר, ועוד שתי מרפסות, הכול (לא ברור), באידיש צחה אומרים - (לא ברור). אני מוכן טובות, אל תעשה לי עכשיו טובות, תשאיר לי את מה שיש לי, ונלך ל - , תמשיך הלאה.

מעין זד :

אבל השאלה, מה הוא מבין,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מצד שני יש את הערך של חיזוק הבניין, זה המיגון, וכל זה, זה משהו שאני לא זוכר שהיה כאן,

יואל שבת :

כן, אני לא,

מעין זד :

אבל אני לא יודעת אם הוא מבין שהוא יצטרך לשאת בכל העלויות של הבנייה שלו, שהם, לא,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

עושה לא רושם,

מעיון זד:

אם תאבד את התמ"א,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

עושה לי רושם,

יוחנן וייצמן:

הוא לא יבנה, בוא נהיה ריאליים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יש לו, יש לו יכולות לעניין, עושה לי רושם שיש לו יכולות לעניין,

יוחנן וייצמן:

הוא לא יבנה, אם חוזרים להיתר הקודם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מעיון, אני חושב שיש לו,

יוחנן וייצמן:

לנקודה 8.

עו"ד דני ליבמן:

מה הוא רצה בהיתר?

יוחנן וייצמן:

הוא רצה 30 מטר, הוא יכול לבנות רק 15,

יהודה פרוידגר:

מאוזן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

70 מטר (לא ברור).

יוחנן וייצמן:

לא, המצב עוד יותר מזה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לוועדת ערר הוא הגיע עם (לא ברור). בוא, לא עושה לי רושם שכסף זה אצלו הבעיה.

יואל שבת :

רגע, אבל אם הוא נותן לו את כל הזכויות, לכאורה לבינוי,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן,

יואל שבת :

זה משהו שהוא, על פניו בעצם אנחנו מתאזנים עם זה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

במקום 125, הוא עושה לו 100, כמעט 150 מטר, 147,

יואל שבת :

לא,

יוחנן וייצמן :

זה כמעט,

יואל שבת :

במצב הקיים,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, לא, בחדש, במצב היוצא,

יהודה פרוידגר :

לא, הורסים לו, הוא מקבל בניין חדש, דירה חדשה לגמרי,

יואל שבת :

ברור, יש לו, יש לו היום דירה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מעלים אותו מ – 3.5, ל – 6.5.

יהודה פרוידגר:

היום יש לו דירה על הגג פלט, יש לו דירה,

יואל שבת:

כמה?

יהודה פרוידגר:

וכל הגג שלו.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

125, (לא ברור) למרפסת,

מעיון זד:

המוצע שמה?

יהודה פרוידגר:

124,

יואל שבת:

כמה זכויות יש לו?

מעיון זד:

לא,

יהודה פרוידגר:

הכול, הכול,

יוחנן וייצמן:

זכויות (לא ברור),

יואל שבת:

כמה זה?

יוחנן וייצמן:

אין, אין מספרים.

יואל שבת:

אין מספרים?

יוחנן וייצמן:

לא, אם הוא היה בא,

יואל שבת:

10 מטר, 5 מטר?

יוחנן וייצמן:

לא, אם הוא היה בונה ב – 9988 יכול להיות שהוא יכול לבנות די הרבה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

השאלה כמה הוא ביקש,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור) 9988,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

השאלה כמה הוא ביקש בערר ההוא.

יוחנן וייצמן:

30 מטר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

30 מטר, אז יש לו 30 מטר,

יוחנן וייצמן:

הוא יכול לבנות עד ה – 15, ומעל 15 יש לו, הבניין הוא 881 מטר.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, כרגע הוא מקבל עוד 22, 23 בנוי, ועוד,

יהודה פרוידגר:

אבל עושים את זה,

יוחנן וייצמן:

2% הוא יכול,

יהודה פרוידגר:

משהו, למה הוא לא רוצה? כי עושים את זה בשני מפלסים, נשאר לו שתי מרפסות קטנות, של 6 מטר במפלס שכאילו שלו,

עו"ד אליעזר ראובברגר:

של החדרים.

יהודה פרוידגר:

זה סוכה קטנה, ובשביל לעשות סוכה גדולה, הוא צריך לרדת מדרגות, הוא לא רוצה את כל זה, הוא לא רוצה את כל זה,

יוחנן וייצמן:

הוא אמר עוד יותר מזה,

יואל שבת:

המבקשים,

יוחנן וייצמן:

הוא אמר הייתי פנטהאוס, אני רוצה פנטהאוס,

יהודה פרוידגר:

כן, היה לי פנטהאוס, והוא רוצה פנטהאוס,

מעין זך:

צרות של עשירים.

יהודה פרוידגר:

לא, מה זה, כי הוא רוצה דירה בגג, היזם רוצה את הדירה השנייה בגג.

יוחנן וייצמן:

היזם מוסיף דירה בגג,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זה מה (לא ברור),

יהודה פרוידגר:

הוא רוצה לעצמו, הוא רוצה לעצמו את החצי גג השני.

עו"ד דני ליבמן:

הם כבר 10 שנים, והבניין מתדרדר עוד שנה, ימשיך להתדרדר יגיעו לאיזה הסכמה להציל את הבניין, זה מה,

יואל שבת:

השאלה אם יש איזה שהיא פסיקה,

עו"ד דני ליבמן:

אני לא מכיר את ה - ,

יוחנן וייצמן:

בטוח שצריך יש פסיקה.

עו"ד דני ליבמן:

תבדוק קנייני זה, אבל אולי הם, אני רואה שהם, שכאילו אם זה בהסכמה זה הולך, הבעיה שזה לא בהסכמה.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

סוגיה מאוד מאוד, לא, הסכמה,

יואל שבת:

הסכמה לא,

עו"ד דני ליבמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

הסכמה זה מאה אחוז הסכמה, 9, (לא ברור), דירות,

יוחנן וייצמן:

כן, הוא היחיד,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

9 יש, הוא היחיד שזה,

יוחנן וייצמן :

יואל, אני תסתכל, מה שרשום פה דברי היושב ראש,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אתם רוצים לדחות את ההכרעה ונעביר את זה לבחינה משפטית?

יוחנן וייצמן :

זה על ההיתר הקודם, זה לא על ההיתר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

יואל, מה אתה אומר?

יוחנן וייצמן :

היא אומרת על התמ"א לא תוכלו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן?

יואל שבת :

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

אני מציע גם,

יואל שבת :

אנחנו צריכים לדעת את גבולות הגזרה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, גם צריך האיזונים,

יואל שבת :

אחרי שנדע את גבולות הגזרה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

לא, יש פה גם איזונים, מצד אחד חיזוק,

יוחנן וייצמן :

כולנו,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מצד אחד מיגון,

יוחנן וייצמן :

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מצד אחד 90% מהדיירים רוצים, ומצד שני, הצד השני מה שאמרנו, מה שיש איתנו ו - , הזכויות שלו והבעלויות שלו,

יוחנן וייצמן :

עוד דבר גם אם יואל בוחן שזה יבדוק את השאלה שלי על הנושא של מה הוצג בוועדת ערר.

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

זה אני לא יודע, אם יש, א יש משהו שאפשר.

יוחנן וייצמן :

אפשר,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

מה? יש לך עוד משהו, סתם באת להיות איתנו?

יוחנן וייצמן :

בן אדם שרוצה, לחיזוק,

עו"ד אליעזר ראוכברגר :

כן, מה זה? נקרא לך.

מעיון זך:

טוב, לדחות את ההכרעה לבדיקה משפטית?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אני מציע, כן, לדחות את ההכרעה לבדיקה משפטית,

יואל שבת:

כאילו הוא מוביל אותך למקום, כאילו,

יוחנן וייצמן:

מבוי סתום.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מבחינה משפטית, רק אני, כמו שאמרתי להציג בהחלטה גם מבחינה משפטית, לאור העובדה שמדובר כאן בתמ"א ושהבניין מאוד רעוע וזקוק לחיזוק,

יוחנן וייצמן:

יכול להיות (לא ברור) הוועדה רואה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ולמיגון, והוועדה רואה בחיוב רב, את חיזוק הבניין ואת מיגון הבניין, ואת חידוש הבניין, ושיש 90% הסכמה, זאת אומרת 9 מתוך 10 דיירים מעוניינים בתב"ע הזה, חתמו על התב"ע, זה מצד אחד. מצד שני, יש את הנושא ש – , התוכנית מציגה בינוי, על שטח פרטי של המתנגד של המרפסת שלו, הוא מתנגד, ולאור דברי וועדת ערר, אולי כדאי לצלם, להכניס את הקטע הזה של וועדת ערר, מה ששם כתוב, אנחנו מבקשים חוות דעת לבחון את הנושא מבחינה משפטית,

יואל שבת:

(לא ברור),

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

לקבל חוות דעת משפטית האם באמת אפשר להתקדם בתיק הזה, או שלדייר יש,

יוחנן וייצמן:

השאלה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זכות של זכות וטו,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור), השאלה היא גם רוחבית, היא לא נקודתית.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

זאת דעתי, דני, בסדר? מקובל עליך ההחלטה?

עו"ד דני ליבמן:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

יואל,

יואל שבת:

כן, תבדקו את זה עם,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

מעין, קחי את הקטע הזה מוועדת ערר, ותכניסי אותו לתוך ההחלטה,

מעין זך:

להכניס את זה לתוך ההחלטה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

כן, לאור דבר יושב ראש וועדת ערר, כדלהלן, שהיא מציגה שם את הדילמה, מה שאני עכשיו אמרתי היא מציגה את זה גם. פשוט להכניס את זה, שזה יהיה חלק מהדילמה של וועדת ערר, וועדת ערר לא קובעת מסמרות לכאן או לכאן,

יואל שבת:

לא, לא, בדיוק,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

היא מציגה את זה כדילמה, אבל היא מציפה את זה בצורה מאוד מאוד ברורה, כן. טוב, אנחנו הולכים לתיק הבא, שבעצם הוא 7, נכון?

מעין זך:

כו,

יוחנן וייצמן:

אחרון בסדר היום.

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

אחרון, ואחר כך נלך לתיק 6. תיק מספר 5 ירד מסדר היום.

דליה אלפסי:

ע"פ בקשת עורכת הבקשה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ע"פ בקשת,

מעיון זך:

עו"ד (לא ברור) של המתנגדים, דקלה מוסרי, אם אני לא טועה,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ע"פ בקשת מי? יואל,

יואל שבת:

מה?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

תיק 5,

יוחנן וייצמן:

מי רצה להוריד את ה – 5?

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

ירד ע"פ בקשה ?

נלי צדוק:

זה העו"ד של המתנגדים.

יואל שבת:

המתנגדים כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

עו"ד המתנגדים,

יואל שבת:

כן,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

למה?

מעין זד:

יש לו דיון בערר מרכז,

עו"ד אליעזר ראוכברגר:

נכון, נכון,

סיום הדיון