



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2023/585

רחוב המשוריינים 5

מספר הוועדה : 44

מקום ההתכנסות : אולם מועצה

תאריך הוועדה : ט"ו בסיון תשפ"ה (11.6.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9: 50

שעות סיום הוועדה : 17: 40

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:

אנחנו עוברים לתוכנית 2 סדר היום התנגדויות, מעיין פה איתנו, נכון? מעיין. מעיין,

מעין זך:

אני כאן,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה, תציגי לנו תוכנית 2023/585. לא, לא נפתח.

מעין זך:

מה? לא?

אליעזר ראוכברגר:

צריך להיות אדום,

מעין זך:

יש אדום,

אליעזר ראוכברגר:

יש אדום, אוקי,

מעין זך:

יש אדום,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה דברי נשמע.

מעין זך:

טוב, יללה בקשה להריסה ובנייה. אני מרגישה אדם חשוב מאוד. טוב, 2 בסדר היום, תיק 23/585 ברחוב המשוריינים 5, בקשה להריסה ובנייה במסגרת תמ"א/38, הריסה בניין קיים בן 3 קומות ל – 12 יחידות דיור, והקמת מבנה חדש בן 6 קומות ובו 22 יחידות דיור חדשות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

הסדרי תנועה, נדרש 24 מקומות חנייה, מוצעים 24 מקומות חנייה, לפי התקן מאשרים את זה,

אליעזר ראובברגר:

למטה.

מעין זד:

סליחה?

אליעזר ראובברגר:

בתת-הקרקע.

מעין זד:

3 קומות חנייה, כן. התקבלו 5 התנגדות לבקשה, של חריגה מהוראות התוכנית, פגיעה בדיירי הרחוב המצור, ופגיעה בזכויות קנייניות, פגיעה באופי השכונה ובערכים השימוריים, זהו, בגדול.

אליעזר ראובברגר:

בניין לשימור?

מעין זד:

מאושר, רגע, לא,

ישראל קלרמן:

כבוד היושב ראש שייכנסו?

אליעזר ראובברגר:

רגע, אני שאלתי שאלה,

מעין זד:

לא,

ישראל קלרמן:

שימור, היא אומרת שלא,

מעין זד:

הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) השימור, איזה התנגדות?

מעין זך:

הם טוענים,

ישראל קלרמן:

בערכים שימוריים,

מעין זך:

פגיעה בערכים שימוריים,

ישראל קלרמן:

לא הוראות שימור,

אליעזר ראוכברגר:

ערכים?

מעין זך:

ערכים,

ישראל קלרמן:

ערכים, ערכים,

מעין זך:

ערכים שימוריים,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, שייכנסו קדימה. כולם אפשר לשבת, אפשר, אפשר לשבת.

מעין זך:

רגע, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא הגיע, מעיין, אתה רוצה להקריא את ההתנגדות שלו?

מעין זד:

כן, רגע, שם מי? ז'ק טוב. טוב, דירת המתנגד.

אליעזר ראוכברגר:

איפה הוא גר?

מעין זד:

ז'ק.

דוברת לא מזוהה:

מצור 3.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

דוברת לא מזוהה:

מצור 3,

מעין זד:

מצור.

אליעזר ראוכברגר:

מצור 3, אוקי.

מעין זד:

טוב, "דירת המתנגד צמודה לבנייה המוצעת מעבר לכביש צר הבנייה המוצעת חורגת מהוראות התכנון, מדיניות התכנון, פוגעת במתנגדת, ובזכויותיו הקנייניות בבית לשימור, כאשר",

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

מעין זד:

משתמש?

ישראל קלרמן:

כן, משתמשת.

מעין זך:

"כאשר התוכנית מבטלת חניות, איננה קובעת הוראות לשמירת על מבנה לשימור, חורגת מקווי בניין לכיוון רחוב המצור, 3 מטרים במקום 4 מטרים לחזית רחוב המצור, התוכנית קובעת את הבינוי בנסיגה מרחוב הפלמ"ח המרכזי במקום, במקום נסיגה מרחוב המצור, שהינו צר מימלא. התוכנית מתירה גובה של 21.3 מטר ממעקה הגג, ופער של 1.8 מטר מהמותר לפי הוראות התוכנית ובכך פוגעת עוד יותר בדירת המתנגד, בנוסף גם המרחק מדירה אחרת סמוכה ברחוב המצור 4, הינו 7.1 במקום 8 מטר, מה שמקרב עוד יותר את הבנייה לכיוון רחוב המצור, תוך פגיעה ממשית בכלל הדיירים, דיירי המתחם, בכלל ובדירת המתנגדים בפרט, התוכנית מגדירה בהקשר של בינוי הממ"דים את רחוב המצור, כמו רחוב הפלמ"ח לעניין ממ"דים בחזית קדמית ובסתירה לאמור לעיל. התוכנית איננה מתייחסת לייחודיות המגרש שאינו מוקף בשלושה רחוב הפלמ"ח המצור והמשוריינים, התוכנית לא כוללת בתוכה פתרונות תנועה נאותים, המותאים לרחוב המצור, בו כמעט ולא קיימות מדרכות להולכי רגל. ברחוב המוביל לשטיבלך, ומוסדות ציבור נוספים, כמו גם מתנ"ס מתוכנן בתחילת הרחוב, על מבנה העירייה ובית אליסיה, התוכנית מבטלת חניות ציבוריות לצורך כניסת רכבים למבנה החדש, תוך יצירת עומס הקיים ממילא, על מצוקת החנייה הקיימת ללא פתרונות עבור כלל דיירי הבית, וחמור לא פחות, כי התוכנית הוגשה שלא ע"פ הוראות תוך עם מתן הודעה בזמן מספק לדיירי הבית, כנדרש ע"פ חוק, תוך פגיעה באוכלוסיית, באוכלוסייה הוותיקה המתגוררת בשכונה שנים רבות, פגיעה במבנים לשימור אחרים, פגיעה באופי השכונה ומאפייניה, וכאמור לעיל בחריגה גדולה ממדיניות התכנון הנהוגה, כאשר הפרויקט המוצע בתחשיב השבחה של מיליונים רבים, בדמות תוספת זכויות, התכנון והבנייה", זהו.

אליעזר ראובברגר:

אוקי, אפשר רק לומר, אפשר רק לתת לי אומדן מה המרחק בין דירת המתנגד ל - , לבניין חדש? לא לפי מה שהוא כותב לפי הבדיקה המקצועית שלכם?

מעין זך:

כן.

אליעזר ראובברגר:

הוא כותב 7.1.

מעין זך:

אני אפתח את ה - GIS ואני אבדוק,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

מעין זך:

אני אפעיל את ה-GIS, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בינתיים נעבור למתנגד, מתנגדת הבאה, טפרברג דורית, בבקשה, אפשר לתת לה, בואי בבקשה הנה יש לך פה מקום. רק תלחצי על המיקרופון, ותציגי את ההתנגדות שלך. בבקשה גברתי.

דורית טפרברג:

שלום, אנחנו גרים במספר 3, אנחנו שכנים,

אליעזר ראוכברגר:

אותו בניין כמו המתנגד הקודם.

דורית טפרברג:

כן, נכון,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, אם, אם הדברים חופפים, אין צורך לחזור פעמיים,

דורית טפרברג:

בסדר, אז אני,

אליעזר ראוכברגר:

אם יש לך רק מה להוסיף, בבקשה,

דורית טפרברג:

אני רק אומר שמצוקת החנייה כרגע ברחוב, היא כמעט בלתי נסבלת, כרגע, לפני כל השינויים, לפני פתיחתו של בית אליסייה ללשכת הרווחה האזורית, החדשה, שזה אמור להיות תוך חודשיים, וכמובן הבניין החדש, שהיציאה ממנו אמורה לעבור דרכנו, וזה פשוט לא נשמע הגיוני,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, לפני היציאה, קודם כל אני מדבר יש מצוקת חנייה ויש יציאה,

דורית טפרברג:

נכון חנייה ו - ,

אליעזר ראוכברגר:

זה תנועה, וזה חנייה,

דורית טפרברג:

שני הדברים,

אליעזר ראוכברגר:

שני דברים נפרדים,

דורית טפרברג:

נכון, נכון,

אליעזר ראוכברגר:

עוד שנייה נדבר על הנושא של התנועה, כן? אבל לגבי חנייה, אני חושב שלהיפך מטיבים איתכם, בגלל שמורידים את המכוניות לתת הקרקע, יוצרים פה 3 קומות חנייה בתת-הקרקע, זאת אומרת כל המכוניות של המבנה החדש, כולל הדירות הישנות, הולכים לרדת למטה,

דורית טפרברג:

לא כולל,

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת אם יש שמה, אם יש שמה 10 דירות, ונאמר לפחות 10 מכוניות שהיום חונים איכשהו במצוקה, כמו שאת תיארת אותה, הולכים לרדת ל - , מתחת, מתחת לאדמה.

דורית טפרברג:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת מפנים חנייה מהרחוב,

דורית טפרברג:

כרגע לא,

אליעזר ראוכברגר:

אז זה מטיב איתך.

דורית טפרברג:

כרגע לא, ברחוב המצור, כרגע לא חונים המכוניות של הבניין הזה, הן חונות ברחוב המשוריינים, שהולך, ושם החנייה הולכת לצאת, לרדת אוקי, כלומר.

אליעזר ראוכברגר:

ומה המרחק?

דורית טפרברג:

האלטרנטיבה,

אליעזר ראוכברגר:

ומה המרחק?

דורית טפרברג:

המרחק הוא ממש,

אליעזר ראוכברגר:

לא, בוא נאמר שאתם תחנו, סתם, שאת או השכן שלך, לא משנה מי,

דורית טפרברג:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

יחנו בחנייה שתתפנה שמה.

דורית טפרברג:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

כמה מרחק מהבית,

דורית טפרברג:

היא נמחקת, כי זו הכניסה לבניין,

אליעזר ראוכברגר:

כן, נמחקת חנייה אחת, לא נמחקים 10 חניות,

דורית טפרברג:

לא, אני הבנתי שכל החניות שם נמחקות, כי משם הכניסה והיציאה של החנייה,

אליעזר ראוכברגר:

אז עוד מעט, אז עוד מעט אם זה נכון כמו שאת אומרת, כי ההיגיון אומר, שבשביל כניסה לחנייה מבטלים חנייה, שתיים, לא מבטלים רוחב של 10 חניות, זה נראה לא הגיוני,

דורית טפרברג:

אין כרגע,

אליעזר ראוכברגר:

אבל אוקי,

דורית טפרברג:

10 חניות,

אליעזר ראוכברגר:

אז נשמע את זה עוד רגע בסדר, כן, בדקת ב-GIS, מעיין?

מעיין זך:

7.5 מטרים.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

מעיין זך:

המרחק בין הבניינים 7.5 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, 7.1, 7.5, לא פער גדול, בסדר, בסדר. בסדר גמור. זוסמן, זוסמן עדנה, כן, יש לך מה להוסיף גברתי? רק אם ללחוץ על ה - , לעזור לה כן, תודה.

עדנה זוסמן:

רק יש לי בית ברוך השם ועומד שמה, הבניין בא לקראתי, אז אם עולים 6 קומות שזה לא היה מיועד בשביל זה, אז אין אור, זה לוקח מהבית שלי, וזה לוקח מהערך של הבית שלי,

אליעזר ראוכברגר:

איך את יודעת? יש לך חוות דעת שמאית? להגיד דברים כאלה שלוקח מהערך, זה צריך להיות משהו מקצועי,

עדנה זוסמן:

אני יודעת,

אליעזר ראוכברגר:

אני סתם אומר, אם היום הבית שלך שווה שקל, כן? יורד ל – 80 אגורות, זה לא הולך ברגל, זה 20% או ירד ל – 90 אגורות, זה לא הולך ברגל,

עדנה זוסמן:

אבל,

אליעזר ראוכברגר:

צריך להביא איזה שהוא חוות דעת מקצועית, שמאי, בנק, מלווה, משאו,

עדנה זוסמן:

אוקי, אבל כשאין לי אור,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, זה שתי דברים נפרדים, אין לך אור, בסדר, את גרה ב - , את לא גרה בקיבוץ, את לא גרה בכפר, בסדר, אוקי,

עדנה זוסמן:

אני חשבתי שירושלים העיר הקודש, ו - ,

אליעזר ראוכברגר:

אבל מה קשור קודש? הקודש בעזרת השם שימשיך להיות קודש, אבל,

עדנה זוסמן:

דירה ירושלים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עדנה זוסמן:

זה משהו מאוד חשוב.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, גברתי, בסדר, בסדר הבנו. עו"ד חננאל ברום, מני קורן.

עו"ד חננאל ברום:

זה אני חננאל ברום,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני, כן, אתה מייצג את,

עו"ד חננאל ברום:

אני מייצג את כולם למעשה.

אליעזר ראוכברגר:

אתה מייצג את כולם?

עו"ד חננאל ברום:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

למה לא אמרת בהתחלה?

עו"ד חננאל ברום:

כי אדוני לא פנה.

אליעזר ראוכברגר:

אז מי ש - , רק שנייה, רגע, שנייה, לפניך, מי שדיבר, דיבר, זכותו, מילה לזכותו הלגיטימית, ושמענו בקשב רב, בלב פתוח ובנפש חפצה. אבל מי שלא דיבר, אדוני אני רק רוצה לשאול אותך, האם אתה מדבר גם בשמו, גולקר גבריאלה וצנטנר יחזקאל, נמצאים פה שני האדונים הנכבדים

שהקראתי? הגברת והאדון. זה בסדר שהוא העו"ד ידבר גם בשמך? מקובל עליה, בסדר, בבקשה אדוני.

דורית טפרברג:

יש עוד אחת,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עדנה זוסמן:

יש עוד אחד, (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

לא מופיע לי פה, רגע, מהדקים את זה עם סיכות. כן, בסדר. מקובל עליך שהוא ידבר גם במשך העו"ד? אוקי, קדימה, בבקשה. בבקשה עו"ד ברום, רשות הדיבור שלך, כן.

עו"ד חננאל ברום:

אדוני העלה כמה, כמה עניינים, אז קודם כל הדברים די חוזרים חוזרים על עצמם, פרט ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

צביקה, אתה הולך?

צביקה אסולין:

פותח לו את הדלת.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד חננאל ברום:

הדברים די חוזרים על עצמם, פרט לניואנסים קטנים,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, גם ה - ,

עו"ד חננאל ברום:

אולי,

אליעזר ראובברגר:

גם הטקסטים הם חופפים,

עו"ד חננאל ברום:

אולי הם לא קטנים, חוץ מהגברת זוסמן שהיא ממש גובלת על הבנייה החדשה, הדברים די, הדברים חוזרים על עצמם, אבל הם חוזרים על עצמם בפשיטות ובבהירות. אדוני שאל את הגברת זוסמן אם יש לו שמאי, גברת זוסמן היא מקרקעין גובלים, וברור ש - , מרחק של 3 מטר במקום 4 מטר, על דירה יוקרתית שהיא מוגדרת לשימור, שהוועדה המקומית, חפצה בשימור, ובלהדיר בניינים לשימור כמובן שזה פוגע. אם נצטרך להגיש תביעה, כמובן דברים ייעשו בצורה שונה. עקרונית, כל ההתנגדויות וכל הטענות בהתנגדויות, הם לא, הם לא מורכבים במיוחד, למרות שזה נשמע אולי הרבה מלל. יש בשכונה, יש מדיניות תכנון שהוגדרה בתוכנית המתאר. מישהו בא וחשב, מהנדס העיר בא וחשב על איך השכונה הזאת אמורה להיראות, ואני מדבר על מדיניות תכנון, ואני מנסה להקביל את זה רגע לתמ"א/38, כי אנחנו יודעים שזכויות מכוח תמ"א/38, אינן זכויות מוקנות ליזם, ולא בכדי המחוקק לא הקנה אותם ליזם, כי תמ"א/38 חל על כל המדינה, אי-אפשר להתאים תוכנית אחת לכל המדינה, מה שנכון לשכונה אחת, לא נכון לשכונה אחרת. ולכן יש משנה חשיבות למדיניות התכנון שמהנדס העיר קבע בשכונה, ולא לחרוג ממנה. אנחנו מדברים על תוכנית, על תוכנית אב לשכונה שבחנה את, את הבינוי בשכונה ואת מה שאמור להיות בה, וכל חריגה ממנה היא פסולה, היא פסולה, ופוגעת באופן שלא מידתי בשכונה. לפני שאני מדבר באופן פרטי, על הטענות שלנו, יש גם כאן גם אדריכל ש - , ירד לפרטים. אני רוצה לדבר גם על, על אופי השכונה של קטמון, קטמון זה שכונה יקרה מאוד, זה לא סוד, כולם פה יודעים את זה, אני לא אומר את זה כמידע עובדתי, אני אומר את זה בהקשר לטענות שלנו. כשרוצים להוציא תמ"א/38 וגם המתנגדים, מכירים בעובדה שבניינים ישנים צריכים להחליף אותם ולחדש אותם, אף אחד לא מבקש למנוע את הבינוי הקיים. אבל בהתחשב בזה, שאנחנו נמצאים בשכונת קטמון, המחירים כבר הם נושקים ל - 70, 80 אלף שקל למטר, אפשר לבוא לקראת הבחור החדש שמגיע לשכונה, יכול לבוא לקראת הדיירים שקיימים בה, ועדיין להישאר עם המדיניות לתכנון שהוועדה המקומית קבעה בתוכנית מתאר אב, ועדיין לצאת עם רווח מספיק, שייתן לפרויקט הזה, את הכלים הכלכליים לצאת לדרך, אין שום סיבה, אם היה בבית שאן שהקרע מאוד נמוכה שמה, מנסים לבוא לקראת, כדי שפרויקט יצא לפועל, אין שום סיבה לחרוג מהמדיניות של מהנדס העיר ולהקל על היזם, כדי להגדיל את הרווחים, (לא ברור) מה הדברים אמורים. אם למשל קווי בניין שנקבעו עם 4 מטר מבניין צמוד קרקע לשימור, בתוכנית המתאר אין שום סיבה להקל על היזם ל - 3 מטר, זה פגיעה בלתי מידתית, ולא נכונה, ולא ראויה, מעבר לזה ש - , התוכנית הזאת שיוצאת לפועל, היא סותרת עצמה מני (לא ברור), כי יש לנו טבלאות של סוג א', וסוג ב' של מבנים, ותיכף האדריכל ירחיב על הנושא הזה של, המרחק, המרחק מהבניין של זוסמן, שדיברה קודם, הוא 7.1 מטר. נכון?

אליעזר ראובברגר:

היא אמרה 7.5, אבל זה לא פער.

עו"ד חננאל ברום:

7.1 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עו"ד חננאל ברום:

ואם אנחנו, אם אנחנו מתייחסים למרחק הזה, אז אנחנו נמצאים בבינוי נמוך הרבה יותר מזה, מזה שמבוקש היום לפי מדיניות תכנון, וזה בניגוד לעמדה של, של מהנדס העיר והבקשה לא להיתר שלנו. אז כן, אני אבקש שהאדריכל ייקח את רשות הדיבור, וירחיב על כל התקלות, והחריגות שיש ממדיניות התכנון שהוועדה עצמה קבעה, אל מול הבקשה המוצעת, בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול ותפעיל את ה - ,

שמעון מאייר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

המיקרופון.

שמעון מאייר:

אני שמעון מאייר אני הייתי שותף בכתיבת החוות דעת הוא הופיע בהתנגדות,

עו"ד שרון אבני:

שמעון מה? סליחה לא קלטתי את השם.

שמעון מאייר:

מאייר,

עו"ד שרון אבני:

מאייר?

שמעון מאייר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שמעון מאייר:

אני אתחיל דווקא בטענה לגבי גברת זוסמן שהיא במגרש המצרני, ההבדל בין 7.1 ל – 7.5, אני מעריך שזה בגלל שהקווים לא מקבילים, אני מדדתי בחלק הכי קרוב,

אליעזר ראוכברגר:

כן, לא משנה,

שמעון מאייר:

בכל אופן,

אליעזר ראוכברגר:

זה פער, פער זניח,

שמעון מאייר:

כן, בכל אופן תוכנית אב מגדירה 8, 8 מטר, אז אנחנו חושבים שהמינימום זה לעמוד ב - , מינימום של תוכנית אב שנתנה, ולכן זאת הטענה שהיא ספציפית נוגעת לגבי המגרש מדרום של גברת זוסמן. הטענה שלנו לגבי קווי בניין שכרגע הזכיר העו"ד, היא מדברת על זה שזה מגרש ייחודי, הוא בעצם נמצא בין שלושה רחובות, גם המצור גם המשוריינים, וגם הפלמ"ח, ולכן אנחנו מבקשים שקווי בניין של 4 מטר כלפי הרחוב, יהיו גם כלפי רחוב המצור, בוודאי לנוכח העובדה שרחוב המצור הוא רחוב צר משמעותית מרחוב הפלמ"ח. זאת הייתה בעצם הטענה הראשונה שלנו, אם מסתכלים בתוכנית עכשיו, אז אתם באמת רואים את רחוב המצור, שאנחנו מבקשים בעצם את הקווי הבניין שיהיו 4, 4, 4, מכל הרחובות. לגבי הטענה שדיברנו, על מספר הקומות,

עו"ד חננאל ברום:

באותו הקשר, שזה 8 מטר, זה טור א',

שמעון מאייר:

כן, עכשיו בעצם אנחנו אומרים יש פה איזה שהיא עניין בתוכנית להגדיר מה הרחוב הראשי, כי יש בטבלה בתוכנית האב טור א' וטור ב'. טור א' בעצם מדבר על 8 מטר, אז אם אנחנו אומרים 8 מטר זאת אומרת שכל המגרש הזה שייך לטור א', ואז אנחנו מדברים על בניין שהוא, לא יכול להיות לפי טור ב', שדורש 6 קומות, ובטור א' זה 5 קומות. הבניין הזה הוא דורש 6 קומות, זאת אומרת

שמשייכים אותו לטור ב'. אז אם הוא טור ב', אז אנחנו מבקשים גם להתייחס אותו דבר לגבי קווי הבניין. בסדר?

עו"ד חננאל ברום:

הכוונה שזה תרתי דסתרא במובן הזה שאתה לא יכול לקחת, לאחוז את החבל בשני קצותיו, אם אתה מתייחס, אם אתה מתייחס לזה, אם הזכויות בנייה שמוצעות מכוח התוכנית, הם בהתאם לטור, טור ב' 6 קומות, אז מימלא המרחק חייב להיות 8 מטר, ובפועל הוא 7.1.

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא, אתה אומר אי-אפשר לקחת את הדברים לקולא, עם כל האפשרויות.

שמעון מאיר:

כן, עכשיו אם אנחנו מתייחסים לזה, שבאמת הבניין הוא בטור א', ויש 6 קומות, מה שאנחנו אומרים,

אליעזר ראוכברגר:

או הכול פה, או הכול שם,

שמעון מאיר:

כן, אבל מה שאנחנו אומרים אם כבר אנחנו עושים 6 קומות, התוכנית מציעה נסיגה בקומה שישית, לכיוון רחוב הפלמ"ח. אנחנו אומרים ההיגיון אומר שאם רחוב הפלמ"ח הוא הרחוב הראשי בוא ניתן את מספר, וזאת אומרת, המרחק ממרכז זכות הדרך מעל 10 מטר, ברחוב הפלמ"ח, בוא ניתן שם 6 קומות, וניתן נסיגה לכיוון רחוב המצור, שמבחינת, שמי שהולך, הולך הרגל ברחוב המצור יקבל חזית של 5 קומות, ומרפסת למעלה עם הנסיגה, ומרחוב הפלמ"ח שכבר היום יש פה בניינים של 6 קומות, והחתך הרחוב בו, הוא רחב יותר, הולך הרגל יקבל את 6 הקומות, שזה לעניות דעתי המקצועית שינוי שהוא רק בקומת הפנטהאוס הוא אפשר לעשות אותו בהצרכה, הוא לא דורש יותר מידי תכנון, והוא מאוד מאוד משמעותי,

אליעזר ראוכברגר:

אני מתאר לעצמי זה עניין של כלכליות, אבל בסדר.

שמעון מאיר:

מאוד מאוד משמעותי לגבי,

עו"ד חננאל ברום:

אדוני זה אותם שטחים,

אליעזר ראוכברגר :

לא, אני לא מדבר, כן, אבל כנראה ש - , השטח לכיוון ברגע שאתה עושה את הנסיגה ונותן מרפסת פנטהאוס לכיוון הפלמ"ח, זה מייקר את הדירה, כי הפלמ"ח הוא רחוב יותר,

עו"ד חננאל ברום :

לא בהכרח אדוני, אני גם שמאי מקרקעין,

אליעזר ראוכברגר :

אני,

עו"ד חננאל ברום :

המרפסת גג הוא רחוב שקט,

אליעזר ראוכברגר :

אמרתי שאולי, אני לא יודע, אני לא,

עו"ד חננאל ברום :

ואז,

שמעון מאייר :

לכיוון רחוב הפלמ"ח, זה חזית,

אליעזר ראוכברגר :

בדרך כלל, כשאתה נותן לכיוון רחוב ראשי, או רחוב מרכזי, כשיש לך נוף, אתה מסתכל לכיוון אנשים,

שמעון מאייר :

זה חזית מערבית,

אליעזר ראוכברגר :

לא פערים גדולים, אבל קצת מייקר את השווי של הדירה, אבל בסדר.

שמעון מאייר :

מה שאנחנו מבקשים, היא חזית מערבית,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נשמע עוד מעט כנראה תשובה, אז זה, אפשר להתייחס גם לזה.

שמעון מאיר:

זה גם, גם חזית טובה יותר מבחינת אוורור, וגם עם נוף של כל קריית הלאום,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא פה בצד השני, את עו"ד שרון אבני, הוא היה פה איזה פעמיים שלוש במשך,

שמעון מאיר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

ה – 7 שאני כמעט יושב ראש הוועדה, הוא יודע לענות. פעם וחצי היית פה,

עו"ד חננאל ברום:

לא, אז בגלל שהבניין הצמוד ברחוב המצור, הוא בניין לשימור צמוד קרקע, כל קומה משפיעה עליה באופן דרמטי,

אליעזר ראוכברגר:

הדברים הובנו,

עו"ד חננאל ברום:

זאת אומרת הפגיעה מול,

אליעזר ראוכברגר:

הדברים הובנו לגמרי,

עו"ד חננאל ברום:

מול ההצרכה,

אליעזר ראוכברגר:

הדברים הובנו לגמרי, כן, ברור לגמרי, כן ברור.

שמעון מאיר:

טענה נוספת שלנו,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

שמעון מאייר:

לגבי ממ"דים,

אליעזר ראוכברגר:

אולי הוא יפתיע אותך, ויסכים, מה אתה יודע?

שמעון מאייר:

על ממ"דים שהם מופיעים בתוכנית האב, יש הנחייה בעצם להימנע ממ"דים בחזית הקדמית ושוב,

אליעזר ראוכברגר:

מה יש פה?

שמעון מאייר:

מיקום הממ"דים,

אליעזר ראוכברגר:

מיקום ממ"דים,

שמעון מאייר:

כן, יש להימנע מהחזית לשים בחזית הקדמית, פה אנחנו רואים שהממ"דים מופנים גם כלפי רחוב הפלמ"ח, גם כלפי רחוב המצור. ואז בעצם, בעצם זה אומר שהחזית הקדמי היא כלפי רחוב המשוריינים, אז אנחנו אומרים בהתייחס למה שאמרנו בסעיפים הקודמים, צריך שוב פעם להחליט מה החזית הקדמית, ולפי ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

ברור, ברור,

שמעון מאייר:

להחליט.

אליעזר ראוכברגר:

הדברים ברורים, כן,

שמעון מאייר :

וזהו, מה שדיברנו לגבי, לגבי התנועה,

עו"ד חננאל ברום :

הגובה,

אליעזר ראוכברגר :

בוא, יהיה לכם, יהיה לכם הרי,

שמעון מאייר :

כן,

אליעזר ראוכברגר :

זכות תגובה, בוא נשמע קודם כל את ה - ,

שמעון מאייר :

כן, הסעיף האחרון,

אליעזר ראוכברגר :

עוד משהו?

שמעון מאייר :

הסעיף האחרון מלבד מה שדיברנו על התנועה, זה בעצם סעיף הגובה, שמדבר על,

עו"ד חננאל ברום :

מוצע 21 במקום (לא ברור).

שמעון מאייר :

כן, אם אנחנו הולכים לפי טור א' אז בעצם מוצע 21.5 במקום 19.5 מה שמופיע בתוכנית האב כהנחיה לגובה מקסימאלי של המבנה, של המבנה.

עו"ד חננאל ברום :

יש גם את הנושא של ה - , פתרונות תנועה. אדוני אמר, שהבניה החדשה מקלה על ה - ,

אליעזר ראוכברגר :

דיברתי על פתרונות חנייה,

עו"ד חננאל ברום :

על הפתרונות חנייה, אז יש פתרונות חנייה,

אליעזר ראוכברגר :

אני מחכה שיהיה תשובה, אבל אני, בינתיים מאזין לכם בקשב רב, אז אני לא ביקשתי מהם,

עו"ד חננאל ברום :

לא, אני רגע אתייחס לגבי הפתרונות חנייה,

אליעזר ראוכברגר :

מהרפרנטית אצלנו, מעיין, תגידי לי, תבדקי באמת כמה חניות הכניסה למבנה החדש, ואני גם מתאר לעצמי ש - , עו"ד אבני יענה גם,

עו"ד שרון אבני :

1 ושליש,

אליעזר ראוכברגר :

כמה?

עו"ד שרון אבני :

1 ו - שליש, 8 מטר כל הרצועה, חנייה זה 6 מטר, אז יש לנו פה 1 ושליש, חנייה,

אליעזר ראוכברגר :

זאת אומרת שעדיין יישאר בוא נאמר גם עם שתי חניות, כי השליש בעצם נותן אופניים, או אופנוע, נשארו 8 חניות, אוקי,

עו"ד שרון אבני :

אני אתייחס בהרחבה ונמצא פה גם,

אליעזר ראוכברגר :

זה מענה, לגברת קודם, אוקי, תמשיך, אדוני כן,

שמעון מאיר :

לגבי פתרון התנועה אנחנו רק מבקשים,

אליעזר ראוכברגר:

סליחה, זה מענה לגברת שאת דיברת.

דורית טפרברג:

דרך אגב כרגע אין שם 8 חניות, אין שם 8 חניות,

אליעזר ראוכברגר:

איך יכול להיות?

דורית טפרברג:

תבדקו, יש שם ברחוב המצור, אתם יכולים לראות את זה כאן,

עו"ד חננאל ברום:

הנה רואים פה בתמונה, יש,

דורית טפרברג:

אתם יכולים לראות את זה בתמונה, יש מקסימום 6 חניות,

עו"ד חננאל ברום:

5, אני רואה 5 פה.

דובר לא מזוהה:

5,

דורית טפרברג:

5 חניות, זה מה שקיים שם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, זה אם יש 5 ומורידים אחד לשליש,

דורית טפרברג:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

נשארו עדיין 3,

דורית טפרברג:

נשאר 4,

אליעזר ראוכברגר:

3.5,

דורית טפרברג:

ואנחנו מדברים על בניין של 22 דירות, פחות או יותר, נכון?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

דורית טפרברג:

חוץ מבעלי הדירה, ש - , חונים למטה, מגיעים, אנשי שירות, מגיעים אנשים אחרים לבניין,

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה פעם ב - , לא כל,

דורית טפרברג:

לא כל פעם ב - ,

אליעזר ראוכברגר:

למה? כל יום יש שירות?

דורית טפרברג:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

מה? כל יום מגיע טכנאי מכונת כביסה, או טכנאי מקרר?

דורית טפרברג:

א' יש,

אליעזר ראוכברגר:

או מחשבים?

דורית טפרברג:

מגיעים אנשי אספקה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

דורית טפרברג:

מגיעים, יש, המצוקה כרגע היא, בלתי נסבלת, לאנשים ברחוב המצור, אין חנייה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד חננאל ברום:

אז אני יש, יש שם תשתית, יש שמה נכס ציבורי שעומד להיפתח, לא פשוט, צריכים, צריכים,

אליעזר ראוכברגר:

הכול מוכר, תאמין לי שאני מכיר את הרחובות שלה,

עו"ד חננאל ברום:

צריכים, נכון,

אליעזר ראוכברגר:

מכיר שמה את זה, ואת מחלקי המים, הכול אני מכיר,

עו"ד חננאל ברום:

אז יכול להיות,

אליעזר ראוכברגר:

מכיר את האזור הזה היטב,

עו"ד חננאל ברום:

אז עוד,

אליעזר ראוכברגר:

לא מה – GIS, מהרגליים.

עו"ד חננאל ברום :

כן נכון, אז, אז הפתרונות חנייה כאן לכאורה, מה שהצענו כאן ב - , במסגרת התגובה, הם מועילים לכולם, כי אם החנייה תתנקז בצורה נכונה יותר,

אליעזר ראוכברגר :

מה הפתרון?

עו"ד חננאל ברום :

מה הפתרון, הנה האדריכל ירחיב.

שמעון מאייר :

הפתרון הוא בעצם ליצור את המקטע הקטן של רחוב המשוריינים, שבין רחוב הפלמ"ח לרחוב המצור, להפוך אותו לרחוב דו - סטרי, ובכך לאפשר לאנשים שיוצאים מהחניון של המבנה החדש, לצאת ישר לרחוב הפלמ"ח, יכולים לצאת לרחוב המצור, אבל יכולים גם לצאת ישר לכיוון הפלמ"ח.

אליעזר ראוכברגר :

זה לא בסדר, חבל, תקשיבי רגע מה שהוא אומר, תחזור על ההצעה שלך.

שמעון מאייר :

אני אומר יש גם פה איזה שהוא שרטוט, ההצעה היא בעצם יש את המקטע של רחוב המשוריינים, שבין רחוב הפלמ"ח לרחוב המצור, להפוך אותו, במקטע הזה לרחוב דו - סטרי, בעצם לאפשר למי שיוצא מהחניון של המבנה החדש, לצאת ישר לרחוב הפלמ"ח, הוא יכול גם לצאת לרחוב המצור כמובן, זה יכול גם להוציא תנועה מ - , מרחוב,

מעיינ זך :

כרגע הוא חד סטרי?

דורית טפרברג :

כן, כן,

שמעון מאייר :

כן, זה חד סטרי. זה יכול גם לאפשר תנועה כזאת, ולהוציא עוד אנשים לרחוב הפלמ"ח, לא רק מרחוב מבצע קדש מצפון, אלא גם רחוב המשוריינים,

אליעזר ראוכברגר :

טוב,

שמעון מאייר :

זה מה שהטיב,

עו"ד חננאל ברום :

הרעיון פשוט, ככל כמור,

שמעון מאייר :

בוודאי של הבניין הזה,

עו"ד חננאל ברום :

ככל שהתנועה תתנקז באופן מהיר יותר החוצה, לרחוב ראשי, זה יקל על כולם, גם עליהם, וגם על דיירים החדשים,

אליעזר ראוכברגר :

בסדר, הבנתי הבנתי. טוב, מי משיב?

עדנה זוסמן :

סליחה, אני יכולה להגיד עוד דבר?

אליעזר ראוכברגר :

משפט אחד, כי גם יש לכם זכות תגובה אחר כך, בכל מקרה.

עדנה זוסמן :

אוקי, אבל אני קיבלתי הודעה דרך, אני חושבת שבוע וחצי לפני הזמן (לא ברור), לא לפני שלושה שבועות, אמרו לי שהם שלחו מישהו אלי פעמיים, יש לי מצלמה, אף אחד לא הגיע, זה מפחיד אותי גם כן, אנשים אומרים משהו לא אמת, שהם אלו שכנים איתם, שהם בונים, בשמחה שיבנה בניין שמה, ובניין יפה, ועוד מגורים באזורים היפה שלנו, אבל צריכים להיות ישר,

אליעזר ראוכברגר :

מאה אחוז. בואי נשמע אותם. עו"ד אבני,

עו"ד שרון אבני :

טוב, אני,

אליעזר ראוכברגר:

אתה המשיב?

עו"ד שרון אבני:

כן, ואני איעזר ביועצים שנמצאים פה במידת הצורך, אני אציג אותם,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

עו"ד שרון אבני:

נמצא פה זבולון רוטנברג מטעם חברת אסדה, נמצא פה מהנדס משה אלבוחר מהנדס תנועה, אדריכלים מורן עמיקם ועמוס דר המתכננים, עו"ד עינב בן שמעון ממשרדנו. אני אגיד כמה דברים כלליים, ואז אני אתייחס לדברים שעלו פה. קודם כל באופן כללי אני הקשבתי למתנגדים, למה שנטען פה, קראתי את כל ההתנגדויות, קראתי את חוות הדעת האדריכלית, קראתי את מה שמתיימר להיות איזה שהיא חוות דעת שמאית, וזה ממש לא חוות דעת שמאית. ומה שבולט בהתנגדויות זה מה שחסר בהם, אין בהם שום התייחסות לאיזה שהיא פגיעה קונקרטית במישהו מהמתנגדים. מוסד ההתנגדויות בכלל מוסד ההתנגדויות להקלה, ומוסד ההתנגדויות לתמ"א/38 הוא לא נועד כדי, אני חושב, כדי להרחיב את היריעה ולדבר על כל מיני פגיעות כלליות ואחרות, בשכונה וכולה, וכולה, הוא בעיקר נועד כדי ש - , מי שבאמת נפגע מהפרויקט יוכל להציג את הפגיעה הקונקרטית בו, ואז אפשר לעשות אחד מהשניים, או להציע פתרון, או לעשות שינויים כאלה ואחרים בבינוי, בכל מה שאנחנו שמענו פה, בכל מה שקרה, בכל מה שהוגש, ולא מעט דברים הוגשו, אין אפילו פגיעה אחת קונקרטית, גברת זוסמן דיברה על פגיעה באור, שזה אולי יכול להיכנס תחת הכותרת של פגיעה קונקרטית, אבל זה פשוט לא נכון, כי הבניין שלנו נמצא מצפון לבניין שלה, אז ממילא לאור מסלול השמש שלא השתנה באי - אלו 5000 שנה אחרונות, אין פה גם פגיעה באור. אז מה שחסר בכל ההתנגדויות לרבות חוות הדעת האלה ואחרות, אין שום התייחסות פגיעה קונקרטית,

אליעזר ראוכברגר:

נושא של פגיעה בחנייה.

עו"ד שרון אבני:

תיכף אני אגיע לזה,

אליעזר ראוכברגר:

לא קונקרטי?

עו"ד שרון אבני:

אמר לי משה אלבוחר, עוד לפני הדיון, אמר לקחו אדריכל, לקחו לכאורה שמאי, למה לא לקחו יועץ תנועה כדי לתמוך בהתנגדויות? זה די ברור למה, מפני שכל יועץ תנועה שהיה מסתכל על התוכנית הזאת, לא רק שהיה אומר שאין פה קייס להתנגדות, צריך להגיד תודה רבה לבעלי הדירות וליזם, שלא רק שלא מייצרים בעיה, או מחמירים את הבעיה,

אליעזר ראוכברגר:

אבל זה אני הצגתי אותה,

עו"ד שרון אבני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

אני הפכתי להיות יועץ התנועה שלהם לצורך העניין,

עו"ד שרון אבני:

יפה, אז אני רק, אני לא רוצה לחזור על הדברים שנאמרו ע"י כבוד היושב ראש, אבל אני רק אתמוך את זה במספרים. והמספרים הם כדלקמן, היום יש בבניין 12 דירות, אפס מקומות חנייה, לפי תוכנית 5166/ב אם היו עושים פה תב"ע לתוספת דירות, לדירות הקיימות לא היינו צריכים לתת חנייה בכלל, רק לדירות החדשות. זה המצב הקיים היום. אנחנו מוסיפים,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא בתוכנית הזאת,

עו"ד שרון אבני:

סליחה?

אליעזר ראוכברגר:

לא לפי התוכנית הזאת,

עו"ד שרון אבני:

לא, אמרתי לפי 5166/ב, אמרתי. אני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

אם אתה עושה תב"ע,

עו"ד שרון אבני:

לפי, נכון עכשיו,

אליעזר ראובברגר:

עושה תב"ע, לא תמ"א/2,

עו"ד שרון אבני:

לא תמ"א/2. תמ"א/2 עדיין לוועדה יש סמכות לפטור וכולה, וכולה, אנחנו אפילו לא ביקשו לעשות שימוש בסמכות הזאת, כי נתנו חנייה לפי תקן מלא, לכל הדירות הקיימות היום בבניין שהם דירות, 12 דירות של משהו כמו 65 מטר ממוצע, אז זה מקום חנייה אחד לכל דירה, כל הדירות האלה היום חונות ברחוב. אנחנו מכניסים את כל החניות האלה לתוך המגרש שלנו, פעם ראשונה. פעם שנייה מציעים חנייה לפי תקן מלא, לכל הדירות החדשות שאנחנו מוסיפים, מוסיפים 12, מוסיפים, סליחה,

דוברת לא מזוהה:

12,

אליעזר ראובברגר:

לכל, לכל הדירות, של ה – 22.

עו"ד שרון אבני:

לכל הדירות לפי תקן מלא, כולל הדירות שצריך לתת להם יותר ממקום חנייה אחת, ובנוסף על זה עוד חניית נכה, אנחנו מציעים 25 מקומות חנייה בתוך המגרש, ולוקחים מהרחוב מקום חנייה אחת, כשהיום אנחנו מעמיסים בלי לעשות שום דבר, אנחנו מעמיסים 12 מקומות חנייה על הרחוב, אז כל יועץ תנועה, זוטר, היה אומר למתנגדים, את מה שאמר כבוד היושב ראש, אתם צריכים להגיד תודה לפרויקט בכל מה שקשור לחנייה, תיכף נדבר על הדברים האחרים. בכל מה שקשור לחנייה, ושמעתי את גברת זוסמן, ושמעתי את גברת טפרברג, שמתייחסים למצב הקיים היום, ובעצם זה הכול לא קשור, אנחנו, כמו שאני אמרתי קודם, לא מייצרים את הבעיה, אנחנו פותרים את הבעיה הקיימת, כמיטב יכולתנו, הרבה מעל ומעבר למה שבאמת דרוש מאיתנו במסגרת פרויקט חיזוק לפי תמ"א/38 אם יש צורך בהשלמות לנושא החנייה, משה נמצא פה, והוא יכול להשלים את הדברים, אבל נראה לי שהדברים ברורים. אני רוצה להתייחס עכשיו באופן כללי, כל זה היה בתשובה ל - , שאלה של היושב ראש, אמרתי אין פה בעצם טענה לפגיעה קונקרטי, ואז הסבת את תשומת ליבנו לנושא החנייה, אז עניתי על זה לא לפי הסדר שרציתי, אלא לפי מה שנאמר. מה שאני רציתי להגיד קודם כל כללי לגבי הפרויקט, זה הדבר הבא, מדובר פה בפרויקט, לא רק שהוא פרויקט ראוי מבחינת תמ"א/38 /2, הוא פרויקט מופתי, למה? מפני שאנחנו מדברים פה על בניין, אפשר להראות ב - GIS, אני לא יודע מי שולט בזה, אפשר להראות את הבניין קיים, מדובר פה על בניין יחסית מסיבי, בנוי

בצורה מאוד לא גולארית, לא מוסיפה, לא מבחינה חזותית, לא מבחינה קרבה לבניינים, לא לשכונה, לא למראה, שמעתי פה על ה - , יופי של שכונת קטמון, אני מסכים, הבניין הזה, לא תורם במצב הקיים, לא תורם כלום ליופי של שכונת קטמון, אפילו פוגע ביופי של שכונת קטמון. אפשר לראות שני אגפים, לא כל כך קשורים אחד לשני, לא מתיישבים עם הקווים, לא, יוצרים פה איזה שהיא מין חצרות לא רגולאריות, והכול. מוצע פה פרויקט סופר מידתי, אנחנו נכנסים עם אינטרס חיזוק של 12 דירות, מוסיפים בסך הכול 10 דירות, רק כדי לסבר את האוזן, פרויקט פינוי בינוי ברחל אמנו 21, לא כל כך רחוק משם, סליחה,

דובר לא מזוהה:

.48

עו"ד שרון אבני:

48 סליחה, המכפיל הוא, כמה זה?

דובר לא מזוהה:

שמה המכפיל הוא 2.3,

עו"ד שרון אבני:

2.3, זאת אומרת על כל, על כל דירה שהורסים בונים שתי דירות ושליש, פה המכפיל, אם אפשר לדבר על זה ככה במונחים של תמ"א/2, הוא 1.8, זה חסר תקדים,

משה אלבוחר:

ובמטרים,

עו"ד שרון אבני:

זה פרויקט סופר צנוע, מידתי, תואם כמעט לחלוטין למדיניות תוכנית אב למושבות, ותיכף אני אתייחס לטענה של סטייה מהמדיניות, מה המעמד של המדיניות, מה המעמד של התמ"א, מה קובעת הוועדה הזאת לגבי הדברים האלה, מה קובעת הפסיקה לגבי הדברים האלה. אני אתייחס לכל הדברים, אבל מדובר פה באמת בפרויקט מופתי מבחינת הפרוגראמה, מדובר בבניין שמכל החזיתות שלו, הוא לא גובל באף בניין מגורים, חוץ מחצי חזית, חצי החזית הדרומית שגובלת עם הבית של משפחת זוסמן, ממערב, מצפון, ממזרח, וגם מחלק מהחזית הדרומית גובל, לא גובל במבנה מגורים, כבישים משלושה כיוונים, ומבנה בית הספר שנמצא בחלקה 38, אם אני לא טועה, שזה גם לא מבנה מגורים. אז מכל הבחינות האלה, זה בדיוק המקום שבו יש לוועדה, ויש ליזם, יש לדיירים, יש למהנדס העיר, ולכל הגורמים הרלוונטיים, את כל ההצדקה לאשר פה פרויקט חיזוק ראוי, כמו שצריך. אני רק מסבר את אוזנם של המתנגדים, כי לפי הטענות, אני ראיתי שהם פחות מכירים את מה שקורה פה בדרך כלל, יש פרויקטים שבין בניינים נמצאים כלואים, בניין יש לו רק

חזית אחת שפונה לרחוב, מכל הצדדים מוקף בבנייני מגורים, במרחקים הרבה יותר קצרים, מאשרים שם תמ"א/38 1/ עם ממ"דים על קו אפס, זה דבר שקורה פה בוועדה, בלי סוף, אני רק יכול להראות לכם, מה היה קורה אם היינו עושים תמ"א/38 1/ בבניין הזה, הממ"דים היו מגיעים עד קצה הגבול, התוצאה הייתה הרבה הרבה פחות טובה. ובסופו של דבר מה שהפריקט הזה מייצר, הוא מייצר חזיתות ראויות, ומרחקים כמו שצריך, תעביר את זה לחברי הוועדה. אפשר לראות פה הדמיה של איך זה היה נראה אם היינו עושים תמ"א/1 ואני מגיש את זה רק כדי לסבר את האוזן. זאת אומרת בסופו של דבר,

אליעזר ראוכברגר :

כל, כל (לא ברור) מבין, מדמיין איך זה היה נראה.

עו"ד שרון אבני :

עכשיו, עכשיו אני ברשותכם, אתייחס,

אליעזר ראוכברגר :

קולא עלמא הריסה ובנייה היא יש לה,

עו"ד שרון אבני :

לעין ערוך יותר טובה.

אליעזר ראוכברגר :

יתרונות ב - , בצורה בלתי רגילה לעומת ה - ,

עו"ד שרון אבני :

בוודאי. אם היינו עושים תמ"א/1,

אליעזר ראוכברגר :

חד-משמעי,

עו"ד שרון אבני :

זה היה טלאי על טלאי,

אליעזר ראוכברגר :

אני לא חושב, אני לא חושב שגם (לא ברור),

עו"ד שרון אבני :

זה היה קרוב הרבה יותר לכל ה - , לכל הגבולות של המגרש, ונושא החנייה לא היה נפתר. אני באמת באמת אומר את זה בשיא הכנות, אני לא מבין את ההתנגדויות פה, פגיעה קונקרטית אין פה, שמעתי את כל הטענות הכלליות, או פגיעה בשכונה, במדיניות אני אתייחס לזה מיד, אין פה שום פגיעה קונקרטית, ההתנגדויות האלה לא היו צריכות להיות מוגשות. עכשיו ברשותכם אני אעבור לפי, סדר הטענות, לא בהכרח לפי סדר החשיבות. אומרת גברת זוסמן, היא באמת לא הרחיבה את היריעה, היא אמרה הבית שלי צמוד, במרחק 3.5, אנחנו במרחק של 3.5 מטר מהגבול, המרחק בסופו של דבר, שנשאר הוא משהו כמו 7 מטר בנקודה הכי קרובה. ברוב החזית זה יותר מ - 7 מטר. וזה יפגע בערך ובאור, אז כמו שנאמר פה ע"י כבוד היושב ראש בצדק, לא הייתה פה שום הוכחה לירידת ערך, וגם לא תהיה, לא תהיה פה שום ירידת ערך כתוצאה מהבינוי הזה, ולגבי אור, כבר אמרתי קודם, אנחנו נמצאים מצפון למגרש של גברת זוסמן, לא מסלול השמש לא צפויה פה, לא הצללה, ולא פגיעה באור, טענה שפשוט מבחינה מדעית, אין לה שום יסוד, זה התשובה שלי לטענות של גברת זוסמן לגבי הטענה על הפגם בפרסום, עצם העובדה שגברת זוסמן לקחה עו"ד, הגישה התנגדות, הגיעה לפה לטעון, היא כשלעצמה מצדיקה את הדחייה של כל הטענות לפגם בפרסום. אני עובר ל - , להתנגדות של גברת טפרברג. גברת טפרברג כובלת על המצב הקיים מבחינת החנייה. אז קודם כל אמרתי, אנחנו נותנים פה פתרון שבאופן חלקי,

אליעזר ראוכברגר :

לא לחזור, עוד אבני אמרת את זה, לא צריך לחזור.

עו"ד שרון אבני :

משפר את המצב הקיים, אני רק רוצה להגיד שחלק,

אליעזר ראוכברגר :

עו"ד אבני, אין צורך לחזור, קדימה הלאה. הטיעון הבא.

עו"ד שרון אבני :

בלי קשר, בלי קשר לזה, חלק גדול מ - ,

אליעזר ראוכברגר :

היא לא נראית לי אחת שלא מבינה,

עו"ד שרון אבני :

אוקי, חלק גדול,

אליעזר ראוכברגר :

היא יכולה לחלוק על זה, אבל היא לא הבינה את מה ש - ,

עו"ד שרון אבני:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

היא לא לא הבינה את מה שאמרת.

עו"ד שרון אבני:

חלק גדול ממחוללי התנועה, לא קשורים לפרויקט שלנו, בית אליסיה, המתנ"ס, השטיבלך, אלה לא דברים שאנחנו קשורים אליהם.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל זה לגיטימי,

עו"ד שרון אבני:

לא קשור אלינו.

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, זה לגיטימי לגמרי שיבואו המתנגדים ויעלו גם בהיבט רחב יותר, לא רק על הבניין שלהם, אלא גם הבניין סמוך, אם הולך להיות שמה העמסה על השכונה, ו - , ויציגו את זה, ויערערו על ה - , על מה שקורה, אם זה נכון, אני לא יודע, אני לא יודע אם זה נכון, אבל זה לגיטימי להציף את זה,

עו"ד שרון אבני:

אז אני מקבל את זה, שלגיטימי להציף את זה, אבל גם לגיטימי לענות את זה,

אליעזר ראוכברגר:

זה ברור,

עו"ד שרון אבני:

והתשובה היא כדלקמן,

אליעזר ראוכברגר:

על זה אין חולק.

עו"ד שרון אבני:

קודם כל מבחינת החנייה, אין בכלל ויכוח שאנחנו משפרים את המצב לעומת, לגבי,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, די, פעם שישית,

עו"ד שרון אבני:

לא, אבל אני עכשיו אומר לגבי התנועה, כי חנייה ותנועה זה לא אותו דבר,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור).

עו"ד שרון אבני:

לגבי התנועה, אתם יכולים לשאול פה את המהנדס אלבוחר, תוספת של 10 יחידות דיור ש – 9 מן הן קטנות, הן פחות מ – 95 מטר, מבחינת התוספת ל – , לתנועה בשכונה, המילה זניח היא אפילו לא מתארת כמה זה זניח, זה כלום שבכלום, שבכלום. דרך אגב הפתרון שהוצע פה, להפוך את הקטע ש – , ברחוב המשוריינים מרחוב המצור עד רחוב הפלמ"ח לדו – סטרי,

אליעזר ראוכברגר:

דו – סטרי,

עו"ד שרון אבני:

אנחנו לא בהכרח מתנגדים לזה, יכול להיות שזה גם מוביל לנו, אבל זה לא המקום לבקש את זה, זה רשות תמרוך, זה לא חלק מהבקשה שלנו, זה לא מה שעומד פה לדיון, אם המתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

לכן, לכן כשזה עלה, אני ביקשתי ממעין שתקשיב, ולא ביקשתי ממך שתקשיב,

עו"ד שרון אבני:

טוב. אז זה אם המתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

זה עניין שלנו, אני לא יודע, גם בוא, יש לנו פה אגף שלם שמתעסק בתנועה ובחנייה וכל הדברים האלה, אני לא יודע אם זה אפשרי, לא אפשרי, זה מקצועי ההצעה, לא מקצועי, לא יודע,

משה אלבוחר:

אני ברשותך,

אליעזר ראוכברגר:

אבל זכותה של מעיין ללכת לתושייה ולהגיד להם - תבדקו.

משה אלבוחר:

ברשותכם אני אוסיף משהו בעניין הזה.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה, אולי תיתן לו להשלים.

משה אלבוחר:

בעניין של אבני, משה אלבוחר,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה רק את שמך לפרוטוקול.

משה אלבוחר:

משה אלבוחר מהנדס התנועה של הפרויקט. יצירת הדו – סטריות הזאתי, תבטל חניות ליתר הציבור, ואם יש להם מצוקת החנייה,

אליעזר ראוכברגר:

תאמין לי שהבנתי את זה,

משה אלבוחר:

אני לא בטוח שזה,

אליעזר ראוכברגר:

תאמין לי שהבנתי.

משה אלבוחר:

שזה מה שהם רוצים,

אליעזר ראוכברגר:

את זה, אבל באיזון, לא יודע,

משה אלבוחר:

דבר נוסף אני,

אליעזר ראוכברגר:

זה דבר לגיטימי לבדוק.

משה אלבוחר:

נכון, דבר נוסף,

אליעזר ראוכברגר:

ללא קשר לפרויקט דרך אגב,

משה אלבוחר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בזה צודק עו"ד אבני.

משה אלבוחר:

דבר נוסף אני אגיד שב - , לפי פרק ג' של משיכה ויצירת תנועה, למה אנחנו מוסיפים בשעת העומס רכב אחד בכל 10 דקות, זה העומס, זה עומס של 6 רכבים לשעה, זה בטל בשישים, זה סטטיסטיקה של מישוהו היום חולה, ולא יוצא, ומחר בא עוד מישוהו ולא לפי זה ישנו את הסדרי תנועה בשכונה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר גמור,

משה אלבוחר:

טוב,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, תמשיך.

עו"ד שרון אבני:

אני עובר ל - , טענות בעניין מדיניות תוכנית אב למושביות, מעמדה האפשרות לסטות ממנה במקרה של תמ"א/38 או 2, באופן כללי ומה בעצם קורה פה. קודם כל הטענה שנטענה פה ע"י עו"ד ברום, וגם ע"י אדריכל מאיר, זה שברגע שנקבעה מדיניות, כל חריגה ממנה היא פסולה, לא משנה מה הצדקה לחריגה הזאת, לא משנה מה היקף החריגה הזאת. לא משנה מה הסיבה בכלל שצריך לעשות

את החריגה, האמירה הזאת אין לה שום בסיס. מה שקובע בסופו של דבר תמ"א/38 תוכנית 10038, אלה תוכניות סטטוטוריות, זה נכון שהן לא נותנות זכויות מוקנות, אבל תוכנית 10038 קובעת באופן מפורש, סעיף 6.5 או באזור הזה, מה המעמד שלה לעומת מדיניות תכנון, וברור שמדיניות תכנון לא יכולה לגבור על תוכנית סטטוטורית, היא כמובן צריכה לקחת את זה בחשבון, להתייחס לדברים, לנמק, אם יש סטייה כך או אחרת, אז קודם כל האמירה כאמירה כללית של המדיניות תמיד גוברת וכל חריגה ממנה היא פסולה, אין לה שום בסיס. אני לא צריך להפנות אתכם, לפסיקה בעניין הזה, אבל הדבר מוכרים, הוועדה פה מאשרת חריגות ממדיניות, אפילו מתוכניות סטטוטוריות, מ – 9988 למשל, מתוכניות אחרות, כדבר שבשגרה, כשיש לזה הצדקה כמובן. פה כמו שאמרתי קודם, יש פה הצדקה מלאה, מיד אני אגיע גם למספרים, ולאי – אלו סטיות מינוריות, (לא ברור).

אליעזר ראובברגר:

אתה מתכוון להציג את הצדקה,

עו"ד שרון אבני:

סליחה?

אליעזר ראובברגר:

אתה מתכוון לומר מה ההצדקה,

עו"ד שרון אבני:

כן, כן, בוודאי,

אליעזר ראובברגר:

ברור.

עו"ד שרון אבני:

אני רק אומר האמירה כאמירה כללית, אין לה שום בסיס, אני מפנה בעניין הזה לערר רחוב החיים, ערר 1065, 1075/19, נדונה ע"י וועדת ערר, לא כל כך רחוק משם, ברחוב החיים, שמה החריגה הייתה שתי קומות מעל המדיניות, זה הגיע גם לבית משפט, ובית משפט שכנע בסופו של דבר של העוררים שאין להם שום קייס, אז קודם כל אני לא צריך להגיד את זה לוועדה, כי הוועדה יודעת את הדברים האלה הרבה יותר טוב ממני. אמירה שכל חריגה מהמדיניות היא פסולה, אין מאחוריה שום בסיס. עכשיו בוא נדבר על המקרה שלנו כאן. המקרה שלנו, ואמרתי, הוועדה נוטה לאשר כשלא מדובר על מבנים לשימור או דברים מיוחדים, חריגה של קומה אחת מהמדיניות זה דבר כמעט שגרתי, חריגה של שתי קומות זה דבר אפשרי במידות, במקרים מסוימים, אבל מצריך הצדקה יותר גדולה, במקרה שלנו יש התאמה מלא מבחינת מספר הקומות, יש התאמה מלאה בנושא הגובה,

למעט גובה של משהו כמו 1.80 מטר, שזה דבר שמתבקש. ובהינתן כל הדברים שאני אמרתי קודם, שאנחנו מדברים פה על מבנה מיוחד במובן הזה שהוא לא גובל עם אף בית מגורים חוץ מהבית של משפחת זוסמן. המרחק ממנו לבין כל הבניינים מגורים האחרים, הוא מרחק עצום, עצום, אז בוודאי שיש פה את כל ההצדקות המלאות לאשר חריגות מינוריות ביותר מהמדיניות, אנחנו מדברים ומהנדס העיר כתב את זה בדו"ח שלו, אנחנו מדברים על משהו כמו פחות מ – 2 מטר בגובה, כשמקומות אחרים קרובים, שתי קומות שזה משהו כמו 6 מטר, פחות מ – 2 מטר בגובה, אדוני, 2% בתכסית, זה באמת דבר שהם לא אפילו לא עלו עליו. אחוזי בנייה משהו כמו 11% דברים באמת, חסרי כל חשיבות. החריגות שהוועדה הזאת מאפשרת ממדיניות בהרבה מקרים הרבה פחות מוצדקים תכנונית, הם מעל ומעבר לדבר הזה, אני יכול לתת פה דוגמאות, רחוב הארי, יש אינספור דוגמאות, אני לא רוצה לבזבז את זמנה של הוועדה. ובסופו של דבר אף אחד לא הראה איך הדבר הזה באיזה שהוא אופן פוגע בו. למה לא הראו איך זה פוגע במיקום של בתי המתנגדים? אנחנו נסביר, מפני שחוץ מגברת זוסמן, אף אחד מהמתנגדים בכלל לא גר קרוב למבנה, דרך אגב פה אני מתקן טעות, כשהוקראה התנגדות של כהן זאן ז"ק, כבוד היושב ראש שאל מה המרחק מהבית שלו לבית, כהן זאן ז"ק הוא שכן של טפרברג אם אני לא טועה, ברחוב המצור 3, זה בכלל נמצא מעבר לכביש, הרוחב של הכביש לבד זה 8 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

או שבכלל בחזית השנייה,

עו"ד שרון אבני:

כן, הרוחב של הכביש לבד הוא 8 מטר, אז בוודאי שהבית של טפרברג וזאן ז"ק (לא ברור),

דורית טפרברג:

הרוחב הוא לא 8 מטר,

עו"ד שרון אבני:

לא יכול להיות שעם 7.1 מטר מהבניין, נשוא הפרויקט, הבניין שלהם הוא הרבה יותר רחוק משם, כמו שאני אמרתי חוץ מגברת זוסמן, אף אחד לא גובל עם המקרקעין נשוא התוכנית, ולכן גם אף אחד מהם לא הצליח להראות איזה שהיא פגיעה קונקרטית.

משה אלבוחר:

17 מטר.

עו"ד שרון אבני:

17 מטר המרחק מכהן את זאן ז"ק לבין הבניין נשוא התוכנית, זה רק תיקון טעות,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אבל הוא דיבר גם יותר על הנושא של ה - ,

עו"ד שרון אבני:

אני עובר ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

השפעה על הרחובות, על הסביבה, מה שדיברנו קודם.

עו"ד שרון אבני:

אני עובר לנושא התאמה של המדיניות בנושא הגובה, מספר הקומות,

אליעזר ראוכברגר:

אמרת כבר,

עו"ד שרון אבני:

(לא ברור) וכולה, לא, אבל צריך להסביר את העניין, המתנגדים בעצם כותבים שהמדיניות קובעת שגובה הבניין נקבע לפי רוחב הדרך הרחבה, הם בעצם אומרים את זה, הם אומרים, אולי לא כל כך מוצדק להסיר זאת, אם אנחנו נלך לפי המדיניות ככתבה וכלשונה, אנחנו בטור ב' בלי שום צל ספק. עכשיו אומרים המתנגדים, בגלל שיש את רחוב המצור, הוא יותר צר, ואולי רחוב המשוריינים הוא יותר צר, אז צריך לעשות פה איזה שהיא התחשבות. על זה נאמר, נהפוך הוא, הרי המדיניות אומרת, אנחנו בודקים את הדרך הרחבה, כי יש איזה שהוא היגיון דרך רחבה, בעניין יותר גבוה יותר רחוק מהבניינים האחרים, זה שאנחנו, לא גובלים בשום בניין מגורים לא צריך לפעול, כדי להחמיר איתנו להיפך, יכול להיות שהיינו יכולים לבוא ולהגיד, אנחנו צריכים לקבל עוד קומה מעבר לטור ב', בגלל שיש לנו מרחק עצום בינינו לבין הבניינים שמצפון לנו, זה בכלל מתנ"ס, מימין לנו זה גם בית אליסיה שאמור להיות מבנה ציבורי, מדרום לנו גברת, דווקא המצב המיוחד שלנו מצדיק חריגה מהמדיניות כלפי למעלה, בטח לא להכיל עליה את טור א',

אליעזר ראוכברגר:

הסברת, הסברת את זה,

עו"ד שרון אבני:

שלא רלוונטי,

אליעזר ראוכברגר:

אני רוצה, אני רוצה שתתייחס,

עו"ד שרון אבני:

עכשיו, גם וועדת ערר אומרת,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני,

עו"ד שרון אבני:

בערר החי"ם סעיף,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, שנייה, תתייחס לשני דברים שאני הייתי שמח לשמוע ממך התייחסות, הדברים האלה הבנו, אני חושב גם הם שמעו, לא בטוח שהם מקבלים אבל הם הבינו אף אחד לא נראה לי פה לא מספיק אינטליגנט בשביל להבין, זה אחד. אני רוצה רק לקבל ממך התייחסות א', על הנושא של הממ"דים בחזית הקדמית, והדבר השני הנושא שהם דיברו על השינוי בנסיגה, שבמקום שזה יהיה לכיוון רחוב הפלמ"ח, שזה יהיה לכיוון הרחוב המצור, זהו.

עו"ד שרון אבני:

אוקי, אז,

אליעזר ראוכברגר:

שתי הדברים האלה.

עו"ד שרון אבני:

קודם כל לגבי הממ"דים, הטענה שאסור לבנות ממ"דים בחזית,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הם לא טוענים שאסור, הם אומרים רק תעשה במקום אחר,

עו"ד שרון אבני:

הם טוענים,

אליעזר ראוכברגר:

הפוך, כולם מודים, ממ"דים זה דבר חשוב, בפרט בימים אלה, שכל יום יש לנו אזעקות ו - , ברוך השם לא קורה כלום, אבל אף אחד לא יודע מה יהיה מחר.

עו"ד שרון אבני:

טוב,

אליעזר ראוכברגר:

כן? אין ספק שכל אחד מבין שממ"ד זה דבר נצרך, נדבר, אפילו הייתי אומר חובה, חובה.

עו"ד שרון אבני:

אז אולי,

אליעזר ראוכברגר:

השאלה היא רק אם זה יהיה בחזית א', או בחזית ב'.

עו"ד שרון אבני:

אז אני אתייחס לזה כמיטב יכולתי, במידת הצורך, אני מבקש מעמוס ומורן להשלים את זה תכנונית.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה,

עו"ד שרון אבני:

אז קודם כל לגבי הכלל, הכלל הוא שבאמת רצוי שממ"דים לא יהיו בחזית הקדמית, אני מפנה למסמך מדיניות מהנדס העיר, שהעדכון האחרון שלו הוא מ – 31 ביולי 2023, קצת לפני המלחמה, אומר מהנדס העיר - הצלת חיים והיערכות לשעת חירום הינו ערך עליון, ולכן כמדיניות, אנחנו רואים את חובתנו לעודד פתרונות מיגון דירתיים בבניינים קיימים, בהם לא קיימים ממ"דים, וכולה, וכולה. חובתנו לתת העדפה ולעודד פתרון מיגוני דירתי. מיקומו של הממ"ד, אני מפנה למסמך של מהנדס העיר, וזה מה שקובע לפחות בעניין המדיניות, "לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות, בהליך של פרסום הקלה, מיקום הממ"ד, ממש ימוקם בעדיפות בחזית האחורית", הוסכם. במידה ואין אפשרות, ימוקם בחזית צידית, ובין כל אפשרות אחרת ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים. אז קודם כל מותר בהינתן שיש הצדקה, להקים ממ"ד (לא ברור), החשיבות של ממ"ד, בעצם, שומעים?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אם צריך לבחור בין להקים ממ"ד בחזית הקדמית לבין לא להקים ממ"ד בכלל, עדיף להקים בחזית קדמית, זה מה שמהנדס העיר קובע,

אליעזר ראובברגר:

אין חולק,

עו"ד שרון אבני:

אחד. שתיים, הקביעה שיש לנו פה בעצם שתי חזיתות קדמיות, רחוב הפלמ"ח ורחוב המצור, היא פשוט לא נכונה, החזית הקדמית, היא החזית שבה נמצאת הכניסה הקובעת לבניין לפי התקנות. הכניסה הקובעת לבניין, זה מונח שמוגדר בתקנות התכנון והבנייה, הכניסה הקובעת לבניין, היא ברחוב המשוריינים, זה שיש עוד שני כבישים משני הצדדים, לא הופך אותם לחזיתות קדמיות, יש לזה הגדרה מאוד ברורה, החזית הקדמית של הבניין, היא רחוב המשוריינים, זאת החזית הקדמית. ולא מוצע שום ממ"ד, כלפי החזית הקדמית. מבלי לגרוע מזה, ופטור בלא כלום אי-אפשר, בכל זאת אנחנו מבקשים פה עמודת ממ"ד ממזרח, עמודת ממ"דים ממערב, שהם באמת פונות לא למגרשים, אלא לרחובות. אני רוצה להסביר קודם כל את האילוף. המיקום, אנחנו צריכים לעשות 4 ממ"דים בקומה, יש לנו 4 דירות בקומה טיפוסית, חוץ מקומת הגג וקומת קרקע, אז אנחנו צריכים שתי עמודות בכל עמודה שני ממ"דים, קודם כל זה כבר יוצר אילוף מסוים. שתיים, מבחינת חנייה, היסודות של ממ"ד צריכים לרדת עד הסלע למטה, אין היום תקרות טרנספורמציה, זה לא מאושר הנדסית, זאת אומרת הממ"ד הוא סוג של אילוף שמכתיב את הגריד של קומת החנייה, במקרה הספציפי הזה, הכניסה האפשרית היחידה לחנייה היא מרחוב המשוריינים, מפני ש - , מרחוב הפלמ"ח, זה בוודאי לא עומד על הפרק, לא בא בחשבון, זה רחוב ראשי וזה, קרוב מאוד לצומת. מרחוב המצור, לא ניתן לעשות כניסה לחנייה, מפני שרחוב המצור הוא,

אליעזר ראובברגר:

בשל קוטנו.

עו"ד שרון אבני:

בשל קוטנו, ובשל בגלל השיפוע, רחוב המצור, בצד שקרוב אלינו, הוא גבוה בקומה שלמה, ממפלס קומת הקרקע שלנו, אז אי-אפשר בכלל לייצר שם רמפה תקנית שיורדת, לכן הכניסה האפשרית היחידה לחנייה, היא מרחוב המשוריינים. הדבר הזה מכתיב רמפה לחנייה, שבעצם תופסת כמעט את כל הקונטור של קומת החנייה, ולכן לא ניתן לייצר ממ"דים בחזית שפונה לגברת זוסמן בחזית הדרומית, כי אז אי-אפשר יהיה לעשות רמפה לחנייה, אם צריך גם משה נמצא פה, גם מורן, גם עמוס יכולים להסביר לכם את זה על התוכניות, ולהסביר את העניין הזה. זאת אומרת המיקום שהממ"דים הוצעו פה, הוא המיקום היחיד האפשרי, בהנחה שרוצים חנייה תת קרקעית לכל הבניין, בהנחה שרוצים את כל הדברים האלה. ולכן האמירה, הכמעט ריקה מהנמקה, שזה לא נכונה מכל הנימוקים שאמרתי, א',

אליעזר ראוכברגר:

שנייה, רגע, רגע, עו"ד אבני, מעיין,

מעיין זך:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

את בדקת את העניין? של המיקום ממ"דים. שזה המקום המיטבי ביותר והאפשרי ביותר? כמו שטען עו"ד אבני. עד שהיא תבדוק, תמשיך עו"ד אבני.

עו"ד שרון אבני:

הדבר האחרון שאני רוצה להגיד בהקשר הזה, הסיבה לזה שמעדיפים ממ"דים בחזית האחורית היא בעיקר ויזואליות, היא בעיקר הצורה שבה זה נראה, כי ממ"דים לפחות ב - , בגרסאות היותר ישנות שהם נבנו היו פחות יפים לעין, היו בהם חלונות,

אליעזר ראוכברגר:

ובתמ"א/2 זה לא כל כך בולט.

עו"ד שרון אבני:

אז אצלנו, אני מראה לכם הדמיה לא הבניין, אני מאתגר את המתנגדים להראות לי איפה הממ"דים, אני לא חושב שהם יצליחו,

אליעזר ראוכברגר:

אמרתי בגלל שזה תמ"א/2 אז הרבה פחות בולט.

עו"ד שרון אבני:

אז אנחנו עושים את חלונות,

אליעזר ראוכברגר:

מבחינה אדריכלית אפשר לתת יותר,

עו"ד שרון אבני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

יותר חזות, יותר נצפות,

עו"ד שרון אבני:

(לא ברור) הוועדה, אז גם מבחינה ויזואלית, הממ"דים המוצעים כאן,

אליעזר ראוכברגר:

שיפור אדריכלי,

עו"ד שרון אבני:

שיפור בהחלט. אז זאת התשובה שלי לנושא הממ"דים. הייתה עוד נקודה שכבוד היושב ראש ביקש שאני אתייחס אליה.

אליעזר ראוכברגר:

המרפסת,

עו"ד שרון אבני:

מרפסת,

אליעזר ראוכברגר:

בנסיגה, בנסיגה.

עו"ד שרון אבני:

אז אני אגיד רק דבר אחד. אני לא חושב שיש, ברמה העקרונית הצדקה לעמדת המתנגדים, אין להם שום סיבה בעולם להעדיף דווקא נסיגה לכיוון רחוב המצור, או לרחוב הפלמ"ח. רחוב הפלמ"ח זה רחוב יותר ראשי, יותר הולכי רגל עוברים שם, אפשר בהחלט לטעון שיש יותר חשיבות לשמירת החזית של רחוב הפלמ"ח כחזית יותר מתונה, זה עניין של העדפות של זה, אני לא קובע לכאן או לכאן, אבל אין איזה שהיא הצדקה עקרונית דווקא לעשות את הנסיגה לרחוב המצור. לגבי האילוץ התכנוני, שלא מאפשר את הדבר הזה, הופך את זה למשהו שיצריך גובה יותר של הבניין, והכול, אני אשאיר לעמוס ומורן, להשלים את העניין. אני רק אעבור ואראה, אם אין עוד דברים שאני רציתי להתייחס אליהם, מעבר למה שכבוד היושב ראש ביקש שאני אתייחס,

אליעזר ראוכברגר:

אני רשמתי, אני לא רואה שיש משהו שאתה לא, לא התייחסת, קווי בניין התייחסת, גובה התייחסת, מדיניות התייחסת, תנועה התייחסת,

עו"ד שרון אבני:

עוד דבר אחד,

אליעזר ראוכברגר:

התייחסת, ממ"דים התייחסת, אני חושב ש - ,

עו"ד שרון אבני:

דבר אחד שכן חשוב לי להגיד, לגבי קווי הבניין, גם פה היה איזה שהיא טענה על סטייה ממדיניות וכולה, וכולה. למרות שאנחנו לא סוטים מקווי בניין של התמ"א, תשימו לב לקונטור המבוקש, אנחנו עשינו נסיגות מאוד מאוד משמעותיות, זאת אומרת כלפי רחוב הפלמ"ח, וכלפי רחוב המצור, למרות שללא חזיתות קדמיות, אלא חזיתות צידיות, אנחנו עומדים על 4 מטר. חוץ מאיזה שהוא שפיץ מאוד קטן של 3.47 בפינה הצפונית של הבניין, וכלפי החזית הדרומית אנחנו עומדים, יש איזה שהיא פינה הכי קרובה שזה 3.60, ובכל שאר, זאת אומרת אנחנו באמת עשינו פה מאמץ מאוד מאוד גדול, למרות שאנחנו יכולים לבנות את הבניין בצורה הרבה יותר מרווחת, הצטמצמו לקווי בניין, יפים מאוד,

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד שרון אבני:

4 מטר כמעט מכל הכיוונים, חוץ מ – 3.5 באיזה שהוא מקום,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, עו"ד אבני, הבנו, הבנו. אם מישהו מכם רוצה, רוצה להגיב? מה?

דובר לא מזוהה:

לגבי הגג או ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני רוצה לשמוע אותם, אם יהיה עוד צריך להוסיף,

עו"ד שרון אבני:

לגבי, רק לגבי הנסיגה, קודם כל זה לא איזה שהיא הצרכה.

אליעזר ראוכברגר:

אמרת,

עו"ד שרון אבני:

זה צמצום חלק גדול של הדירה, עמוס יכול להרחיב על זה.

עמוס דר:

זה גם פוגע בדירה, וגם יש שמה עניין ש - , בגלל הסיפור של המרתפים של החניון, אני רוצה להגיד ש - , תשימו לב, זה לא רק שיש לנו פה בעיה של כניסה לחנייה מהזה, יש פה גם עצים לשימור במגרש של השכנים של המתנגדים. וגם במגרש של הבית ספר, יש פה המון עצים לשימור באגף הדרומי, שדרך אגב יסתירו, לחלוטין את הבניין הזה, מהבניין של המתנגדים, אפשר לראות את זה יפה מאוד ב - , ב - GIS, ואפשר לראות את זה גם בתוכנית, יש שמה המון עצים, וגם עורך התוכנית אחד לשימור, אצלנו. והדבר, וגם חדר טרפו שנדרשו במגרש שהוא יחסית קטן, אז המורכבות של כל הדברים האלה, יצר מצב שיש שמה בעצם גם חדר מדרגות ומעלית שהם נמצאים יחסית צמודים לרחוב המצור, ואם ידרשו מאיתנו לביצוע עבודות את הנסיגה שמה, אז יהיה באמת מרפסת מאוד יפה לחדר המדרגות, ומבחינה כלכלית זה תהיה פגיעה כלכלית מאוד מאוד קשה בכלכליות של הפרויקט.

אליעזר ראובברגר:

אמרתי את זה דרך אגב באמצע, זה היה ניחוש לא ידיעה,

עמוס דר:

כן, אבל זה,

אליעזר ראובברגר:

טוב, בוא נשמע אותם,

עמוס דר:

חוץ מזה כאילו שוב הדמיות עברו אישור של מחלקת, של וועדת השימור, ושל אגף תכנון עיר, בוועדת השימור היו מאוד מרוצים מההדמיות של הבניין,

אליעזר ראובברגר:

עו"ד ברום, אתה רוצה להגיב? יש לך מה להגיב? לא חייב.

עו"ד חננאל ברום:

לא חייבים כלום, אנחנו פה על תקן של מתנדבים כולנו. אני כן, אני רוצה להגיב, אני אתחיל מהסוף מה ששמענו כאן, זה טענה כלכלית שעולה לנו, אנחנו מרוויחים פחות, כעו"ד, חברי עו"ד אבני דיבר על זה שלא הבאנו יועצים, יועצי תנועה, יועצי חנייה, אז היזם עצמו לא הביא חוות דעת כלכלית שמראה למה, אם הוא יתחשב בשכנים החדשים שלו, הפרויקט לא יהיה רווחי ולא יצא לפועל, אני

רוצה לציין בהקשר הזה, את עיריית פתח תקווה, את הוועדה המקומית פתח תקווה למשל, כשהיא בוחנת תוספות בנייה מכוח תמ"א, התחדשות, מבקשת דוחות כלכליים, חוות דעת שמאית, שתאזן, שתאזן בין הצורך של השכנים, לבין הצורך של היזם, כמובן שיזם צריך להרוויח, כמובן שאם הוא לא ירוויח שום דבר לא יצא פה לפועל, וצריך שיהיה מאוזן. כשיזם מרוויח 40% זה לא מאוזן. כש – 20% זה מאוזן, הבנק ייתן לו, ייתן הלוואה וזה יצא לפועל, לא ראינו כאן שום חוות דעת, אז כשחברי טען למה, בעלי מקרקעין גובלים לא מספיקים בפרק זמן כל כך קצר להביא חוות דעת, אז השאלה היא מופנית כלפי היזם. אני רוצה כן להתעכב עוד פעם על הנקודה הזאת, תמ"א/38 זה לא זכויות מוקנות, שמעתי מפה את חברי אומר, ברחוב זה אישרו ככה, ברחוב זה אישרו ככה, זה לא זכויות מוקנות. והסמכות של הוועדה המקומית כאן, כרישוי, היה ליצור את האיזונים ואת הבלמים מרווחיות יתר שבא על חשבון. אם הזזה של המרפסת, הנסיגה לכיוון המצור, היא אם היא מכבידה בהיבט הזה שזה, הפסד שלא יודע מה? כלכלי, אל מול, אל מול קומה שלמה, מול משפחת זוסמן, זה בהחלט ראוי לשנות את זה, הוא דיבר על השמש, מה זה קשור שמש? יש אור, יש מרקם שכונתי, זה הרבה מעבר, מאיפה השמש זורחת, מאיפה, אם העץ מסתיר או לא מסתיר. אם ברחוב,

אליעזר ראובברגר :

כן,

עו"ד חננאל ברום :

אז זאת אומרת אם הטענה היא כלכלית, ולא הייתה פה חוות דעת כלכלית, אני מניח שהרווחיות היא מאוד מאוד יפה ועינינו לא צרה, אבל, אבל מן הראוי היה להיצמד לתוכנית האב,

אליעזר ראובברגר :

מאה אחוז,

עו"ד חננאל ברום :

גם תוכנית אב,

אליעזר ראובברגר :

עוד משהו?

עו"ד חננאל ברום :

בוודאי, יש לי עוד כמה דברים להוסיף, אז גברת זוסמן מבקשת,

אליעזר ראובברגר :

לא, לחדש, כי זה מה שאמרת עכשיו לא שמענו קודם.

עו"ד חננאל ברום :

אוקי,

אליעזר ראוכברגר :

הפוך,

עו"ד חננאל ברום :

אני אשמח, אני אשמח,

אליעזר ראוכברגר :

לחזור על זה, אין צורך.

עו"ד חננאל ברום :

אני לא חזרתי, בינתיים לא חזרתי אדוני,

אליעזר ראוכברגר :

מאה אחוז. לגמרי.

עו"ד חננאל ברום :

אולי כדאי גם שירושלים תאמץ את המדיניות של פתח תקווה, כי בסך הכול, בסך הכול הם הולכים להיות שכנים, וככה חברי דיבר על זה, שהמתנגדים לא נפגעים פיזית, הם לא קרובים פיזית. בוודאי שהם לא נפגעים פיזית. דיברנו על מרקם שכונתי, על המרקם של הרחוב, דיברנו על מה שמתחולל שמה, עם התנועה, וראוי לשמור על המרקם. אז חברי אומר רגע, אבל אנחנו סך הכול 22 דירות, גם ככה, יש שמה מתנ"סים ושטיבל, ברור אנחנו מדברים פה על סוג של קש ששובר את גב הגמל, כשאתה מוסיף עוד, עוד דירות, והיום לכל דירה יש לפחות שני רכבים, בטח במקומות של קטמון, וכשהילד מתחתן אז גם הוא מגיע עם רכב נוסף, צריכים לשקול את ה - , את הדבר הזה בשום שכל, זה לא הוספתי בסך הכול, לא, זה להוסיף על מקום שממילא הוא במצוקה, ממילא קיים בו קושי, צריכים לתת על זה את הדעת, בצורה יותר מיטבית, וגם פתרון החנייה הוועדה עוד לא בדקה את זה, הוא משהו שהוא ישים, וינתב את התנועה בצורה טובה, כדאי ל - , כדאי לעשות אותו לא רק בשביל המתנגדים, אלא גם בשביל היזם, והשכנים החדשים שיבואו. טוב חברי דיבר, הענקנו חניות לכל דירה, תקשיבו אף אחד לא עושה טובה לאף אחד, אנחנו מבינים שמדובר כאן במשהו כלכלי, חבר'ה בקטמון שהרסו להם את הבתים לא יאפשרו דירה בלי חנייה, ובלי, בלי בנייה זה עסק כלכלי נטו. ועסק כלכלי נטו, במחירים של 70, 80 אלף שקל למטר, יכול לאפשר התחשבות בשכנים לא התחשבות של תעשו לי טובה, אלא להיצמד למהנדס העיר ולמדיניות שהוא יקבע בשכונה עצמה, תבינו תוכנית האב היא לא נזרקה לחלל האוויר בלי קשר לכלום,

אליעזר ראוכברגר:

אני מניח שה - ,

עו"ד חננאל ברום:

היא תוכנית שבאה לעולם, כי משהו,

אליעזר ראוכברגר:

אני מניח שה - 80,70 אלף האלה גרמי מדרגות לכך שהמכפיל הוא כל כך נמוך,

עו"ד חננאל ברום:

נכון, ולכן הטענה של, אני רוצה לחרוג מהמדיניות היא איננה ראויה, כי אין, אין טעם שתחרוג, אני מבין שאתה רוצה יותר, אבל אין טעם הפרויקט יכול לעשות בפועל גם אין (לא ברור) איזה משהו סביר, כשאתה מתחשב בחבר'ה האחרים, גם לגבי הנסיגה חברי דיבר הוא אמר, אז אם זה לא משמעותי עבורם ועדיין הקונטור של הדירה פנטהאוס למעלה נשארת, והנסיגה היא מרפסת, וזה מצריך כזה, אני חושב מן הראוי לבוא ולרחם על הבית הזה לשימור, ועל המרקם השכונתי, להפוך את ה - , את הנסיגה לכיוון רחוב הפלמ"ח, זה יקל טיפה על התחושה, ועל,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אני רוצה רק לשמוע, סיימת עו"ד ברום?

עו"ד חננאל ברום:

רק שנייה,

אליעזר ראוכברגר:

נראה לי שמיצית.

עדנה זוסמן:

אני רוצה להגיד משהו, קודם כל אני שומעת, חוץ מגברת זוסמן, חוץ (לא ברור), אבל זה העיקר, אז אתם חוץ מימכם, אתם יכולים להיכנס קצת,

עו"ד שרון אבני:

אני קודם כל, אני קודם כל מתנצל שזה נשמע כאילו גברת זוסמן לא חשובה, זה ממש לא המצב. אני רק רציתי,

אליעזר ראוכברגר:

הפוך.

עו"ד שרון אבני:

להסב את תשומת הלב לזה,

אליעזר ראוכברגר:

הפוך,

עו"ד שרון אבני:

נכון, נכון,

אליעזר ראוכברגר:

רוב התשובות שלך זה בשביל גברת זוסמן,

עו"ד שרון אבני:

אני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

בשביל להתחשב בהתנגדות שלה,

עו"ד שרון אבני:

גב' זוסמן,

אליעזר ראוכברגר:

ולנסות להסביר לה, זכותה לא לקבל, זה בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

אז א' לא הייתה פרסום שום כוונה להקל מהחשיבות של גברת זוסמן, והבית שלה חס וחלילה, אמרתי היחידים שגובלים איתנו מכל המתנגדים, זאת גברת זוסמן, לגבי גברת זוסמן לטעמי האישי, לטעמם של המתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני,

עו"ד שרון אבני:

כנראה גם לטענם של הגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני,

עו"ד שרון אבני:

אין פגיעה.

אליעזר ראוכברגר:

אתה, רק הנושא הראשון, כל השאר שהוא אמר, ענית, אין צורך לחזור, הוא עומד בעמדתו, אתה עומד בעמדתך, בסדר, אנחנו נקיים דיון פנימי, נדבר על זה, אני רק נושא של ה - ,

עו"ד שרון אבני:

כלכליות.

אליעזר ראוכברגר:

דו"ח כלכלי.

עו"ד שרון אבני:

אני אשמח על השאלה, קודם כל קראתי את ה - , הדו"ח הכלכלי, אין שום שחר, למספרים שהוצגו, 70, 80 אלף שקל למטר, זה אולי נכון לגבי דירות מסוימות, זה לא, זה, זה הוצג 50, הממוצע הוא אזור ה - 40, פעם ראשונה. פעם שנייה איפה העלויות? מה עם העלות של הפינוי, מה עם העלות של ההריסה, מה עם העלות של השכר דירה,

אליעזר ראוכברגר:

אבל זה אני כבר אמרתי בשביל,

עו"ד שרון אבני:

אז,

אליעזר ראוכברגר:

המכפיל הוא כל כך נמוך,

עו"ד שרון אבני:

אז אני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

המכפיל הוא נמוך, וברור שהמכפיל לוקח בחשבון,

עו"ד שרון אבני:

המכפיל, המכפיל,

אליעזר ראוכברגר:

עלויות הריסה, עלויות בנייה, עלויות הכול, אבל עדיין,

עו"ד שרון אבני:

אז אני אומר, הפרויקט,

אליעזר ראוכברגר:

דו"ח כלכלי איך אומר? הוא אמר, 40% או 20%,

עו"ד שרון אבני:

הפרויקט,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא יודע מאיפה הוא לקח את המספרים, אבל אני חושב שהוא לא התכוון ממש, הוא התכוון כדוגמא. הוא לא התכוון שזה ה - , הנתון לפי דעתו. אבל אולי באמת היה מן הראוי ובפינוי בינוי, אנחנו תמיד הרי מבקשים את זה, מי כמוך יודע,

עו"ד שרון אבני:

אז רגע,

אליעזר ראוכברגר:

דו"ח כלכלי שיצדיק,

עו"ד שרון אבני:

רגע, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אמנם שם יש את הנושא של תקן 21 וכולה, גם פה,

עו"ד שרון אבני:

אז אני אסביר, א',

אליעזר ראוכברגר:

שיהיה כלכלי שלזם יהיה משתלם להביא טרקטור, ולהתחיל לעבוד, הוא לא יכול לעבוד עם רווח של 10%, שגם הוא לפעמים משתנה, הריבית, הלא ריבית, בנק ישראל, לא בנק ישראל, ועלויות בטון, ברזל של דברים שיכולים להשתנות תוך כדי, צריך שיהיה רווח ראוי, רווח שבסוף ישתלם. אבל גם אתה תסכים איתי, שלא צריך להיות חלילה, אני לא מתכוון, כשאני אומר את המילה עכשיו, לא מתכוון לזה, למקרה הזה, לא צריך להיות רווח חזירי.

עו"ד שרון אבני:

לגמרי, לגמרי מוסכם, אבל וכאן הנתונים החשובים, ובסוף אנחנו מדברים על עובדות, והעובדות הם כאלה, קודם כל הבאנו כדוגמא את המכפיל ברמה, ברחל אמנו 48 שזה 2.5, אנחנו 1.8, בסופו של דבר עושים אותו דבר, הורסים ובונים נותנים לדיירים דירות חדשות, פעם ראשונה. פעם שנייה, מתי יש על היזם נטל להביא את הדו"ח הכלכלי כדי להוכיח שמה שהוא מבקש הוא ראוי, ומוצג, כשיש סטייה ממדיניות, מה זה סטייה ממדיניות? עלייה של 1.80 מטר, 1.80 מטר, אפילו לא קומה במקום מסוים בגג, זאת סטייה ממדיניות? אם הייתי מבקש כמו ברחוב החיים, שאושר דרך אגב, בלי דו"ח כלכלי, שתי קומות מעל המדיניות, אז היה הצדקה להטיל עלי את הנטל,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, תודה רבה, הדיון הסתיים, אנחנו ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

ישראל קלרמן:

1.80 מטר,

עו"ד שרון אבני:

מה?

ישראל קלרמן:

אני יותר מ – 1.80 מטר, אני לא יכול לעמוד ב – 1.80 מטר.

אליעזר ראוכברגר:

סיימנו, סיימנו גברתי, אני חושב ששמענו הכול,

עו"ד שרון אבני:

ההנחיות מרחביות,

אליעזר ראוכברגר:

שמענו הכול, שמענו בואי,

עדנה זוסמן:

אולי לא,

אליעזר ראוכברגר:

את רוצה לומר משפט, חצי משפט, אבל באמת שמענו הכול. אני לא חושב שיש מה להוסיף, אבל בשביל הכבוד שלך, בבקשה. שנייה עו"ד אבני, יש פה עוד גברת אחת, שטוענת, שהיא רוצה לומר עוד חצי משפט, בוא ניתן לה, נכבד אותה כן.

יפה:

אז כמה דברים, שמי יפה (לא ברור) אנחנו גרים ליד משפחת זוסמן, אז כן מפריע לנו ש - , כאילו כרחוב, אנחנו כמה שכנים יש לנו כאילו אנחנו גם חברים, זה כן מפריע לנו, שזה יפריע למשפחת זוסמן, זה דבר אחד כאילו שהיא תצא מהבית, וכן יש 6 קומות ממש, כאילו כשהיא יוצאת מהבית, בסדר. כמו שכולם אמרו, יש, כאילו יש סיבה שהמהנדס העיר קבע את הכמות שהוא קבע,

עו"ד שרון אבני:

6, ה - 6 קומות זה לפי,

יפה:

לא, לא, אני מדברת עלה - 7 מטר, אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

אתה סיימת.

יפה:

ולעשות מטר אחד, אז למה לא לעשות מטר אחד, אם זה גם כאילו אין שמש שמה, אז למה לא מטר אחד? אבל זה מה שהם קבעו, וזה מה שאנחנו מבקשים ובשנייה ש - , שסוטים בין המצור 4 ל - 6, אנחנו רחוב מאוד קטן, הרבה יותר צר מאשר רחוב החיים ורחל אמנו, ובשנייה שסוטים בבניין אחד, ויש הרבה בניינים ואז כולם יגידו, אה ברחוב המשוריינים פינת המצור סטו אז נסטה עוד קצת בבניין שליד, בבניין שליד, בבניין שליד.

אליעזר ראוכברגר:

תודה, בשביל חצי משפט,

יפה:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

אמרת,

יפה:

כן, ודבר אחרון שאני רוצה להוסיף רק לא ציינו, אם, אם יוצאים מרחוב המשוריינים לרחוב המצור, זאת אומרת שגם כאילו גם הבניין שלכם, כאילו כל אחד צריך לפנות מהמצור לפנים (לא ברור), לפנות ל – , לשיירות, לפנות למבצע קדש, ואז להגיע לרחוב הפלמ"ח.

עו"ד שרון אבני:

אנחנו היינו בעד,

יפה:

(לא ברור) את זה לכולם.

עו"ד שרון אבני:

אנחנו היינו בעד העניין,

יפה:

כן, בסדר,

עו"ד שרון אבני:

רק זה לא הכתובת פה.

דובא:

אני רוצה רגע להוסיף משהו רחל אמנו אושר תקן לפני חצי שנה, תקן 21 והם עלו שם לגובה של 10.5 קומות, חרגו ב – 4 קומות, לא ב – 2 מטר, אז זה פרויקט פינוי בינוי במרחק של כמה עשרות מטרים מכס,

יפה:

אבל כל רחוב הוא שונה, כל רחוב הוא שונה,

אליעזר ראוכברגר:

תודה, תודה רבה, סיימנו תודה רבה, ניכנס לדיון פנימי, תודה. תודה, תקרבי את זה אליך, תודה רבה. כן. שמענו פה הרבה דברים, חלק, מה אני אגיד לך? בסדר, אז זה, נימבי כזה.

מעיון זד:

חלק, אני יכולה להבין,

אליעזר ראוכברגר:

נימבי קלאסי, וחלק צריך גם להתייחס ו - ,

מעיון זד:

אני אשמח להבין למה אתה רוצה להתייחס בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

אני רוצה שתייחסי ככה, אני רוצה שתתייחסי א', לטעון של חריגה ממדיניות,

מעיון זד:

אז אני אתייחס לזה כבר עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

לזה,

מעיון זד:

ואני אגיד לך שהמדיניות שם לפי תוכנית אב למושבות היא 5, 6 קומות, זהו המדיניות,

אליעזר ראוכברגר:

כמה?

מעיון זד:

5, 6 קומות, אוקי, זאת אומרת,

אליעזר ראוכברגר:

רגע,

מעיון זד:

מציעים פה 6 קומות, אז חריגה ממדיניות, והם מציעים נסיגה מרחוב הפלמ"ח, אז זה,

אליעזר ראוכברגר:

החריגה היא כמו שטוען שרון אבני,

מעיון זד:

היא בגובה, אוקי, היא בגובה לטובת מתקני, מתקנים טכניים בגג, וזה, גם תכנון עיר ציינו שזה מקובל עליהם,

אליעזר ראוכברגר:

ולכן 1.8 כמו שהוא טען?

מעיון זד:

אני חושבת שאפילו פחות הם דיברו על זה,

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה מינורי, מינורי, וקומות,

מעיון זד:

17.5 מטר רק שנייה, אני אגיד לך בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

בקומות הם עומדים, ובחריגה לגובה זה מינורי לצורך מתקנים טכניים,

מעיון זד:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

או דברים כאלה,

מעיון זד:

מותר להם 19.5 מטר.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מעיון זד:

הם ב – 22.30,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, עכשיו הנושא של, הממ"דים, שאלתי אותך קודם, אכן מבחינה תכנונית זה אילוץ, שאין מקום אחר, זה המקום המיטבי? המקום הנכון, המקום מבחינה תכנונית שהוא הראוי?

מעין זד:

תראה, כמו ש - , את עו"ד אבני ציין כניסה ראשית לבניין, היא החזית הקדמית, הם לא עשו בכיוון החזית הקדמית, עכשיו אם אתה רוצה לשנות את הכול ולהפוך את הפלמ"ח לחזית הקדמית, אז אתה צריך להפוך את כל הדבר הזה,

אליעזר ראוכברגר:

בעצם את, את בעצם אומרת, איך אומרים? אני לא צריך בכלל לומר שזה המקום הראוי והנכון, אלא בכלל הטענה שזה חזית קדמית ולכן לא לעשות לשם, היא בעצם מופרכת.

מעין זד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, למה? כי החזית הקדמית היא בעצם לכיוון,

מעין זד:

לכיוון רחוב המשוריינים,

אליעזר ראוכברגר:

רחוב המשוריינים,

מעין זד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

כי זה הכניסה הקובעת,

מעין זד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בסדר, בסדר, עכשיו לגבי הנושא של חנייה, בוא זה ברור שהם מטיבים עם האזור,

מעין זך:

אין ספק,

אליעזר ראובברגר:

להוריד, להוריד, 12 דירות, חניות שלהם, לתת הקרקע, אין ספק,

מעין זך:

חד-משמעית,

אליעזר ראובברגר:

שזה מטיב, כל, כל טענה שנשמעת אחרת היא לא הגיונית, בוא, אני לוקח על 12 מכוניות, שהיום חונות פה, חונות במרחק, אני לא יודע איפה, אני מאמין שיש מצוקת חנייה בכל ירושלים יש מצוקת חנייה גם אני ברחוב שלפעמים מגיע בלילה, וחונה, 50 מטר מהבית, 70 מטר מהבית, מה? יש לי תמיד מתחת לבית חנייה? בוודאי שלא, לפעמים כן, לפעמים לא, לפעמים אני בא יותר מוקדם, לפעמים אני בא יותר מאוחר, כל אחד לפי הזה שלו, אבל, לפעמים יש שמחה, לפעמים יש חלילה אחרת, כן אבל או משהו, ואנשים נמצאים, אבל כשאתה הולך ומוריד 12 חניות, 12 חניות לתת הקרקע אין שום צל של ספק בכל אדם בר – דעת מבין שזה מטיב, ואם חוסמים חנייה אחת, מבטלים או חנייה ושליש, בסדר, אבל עדיין יש את היתרון של ה - , רוב החניות שיורדות לתת הקרקע, לגבי קווי הבניין,

מעין זך:

קווי הבניין דרך אגב כמו שעו"ד אבני ציין, זה 4 מטר לכיוון רחוב המשוריינים,

אליעזר ראובברגר:

ישראל, נו באמת.

מעין זך:

4 מטר לרחוב המשוריינים, 4 מטר לרחוב הפלמ"ח, עשיתי את הבדיקה הזו במעמד הוועדה.

אליעזר ראובברגר:

אז מה נשאר?

מעין זך:

ו – 3 מטר לכיוון חזית אחורית, ו – 3 מטרים לכיוון רחוב המצור, שזו חזית צידית,

אליעזר ראובברגר:

שזה הוא שומר על קווי תמ"א.

מעין זך:

הם בתוך 10038, הבינוי המוצע שלהם בתוך 10038,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בתוך התמ"א, בתוך קווי בנין של 38,

מעין זך:

ודרך אגב אם תסתכל אפילו נשאר להם המון מקום לבינוי שהם פשוט לא מנצלים אותו, לכיוון רחוב המצור, הם לא בונים בול על קווי הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

מעין זך:

הם אפילו נסוגים מקווי הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

לגבי הנושא של התנועה, שמענו פה את יועץ התנועה את משה אלבוחר, שהוא אומר שלפי בדיקה שלו זה מינורי של מינורי, להוסיף מכונית אחת ב – 10 דקות זה באמת מינורי, אין פה, זה באמת לא משמעותי, מדובר פה בסך הכול ב – 10 יחידות דיור תוספת, ש – 9 מהם בכלל קטנות, זאת אומרת שאנחנו מוסיפים 10 מכוניות, 10 מכוניות ביום, ביום שלם, זה באמת מינורי, גם זה כל בר דעת מבין, זה שיש אולי מצוקת תנועה בכל השכונה או כל זה, יכול להיות, אבל זה לא צריך ליפול על ה – , על התוכנית הזאת, ולכן אני חושב שדין ה – , רגע, לגבי הנושא של המרפסת, לכיוון הפלמ"ח, או לכיוון המצור של הנסיגה.

מעין זך:

אני חושבת שהם עשו בשכל, כשהם עשו את זה לכיוון רחוב הפלמ"ח, כי זה באמת רחוב יותר נראה יותר נצפה יותר הליכתי, לעשות את זה לכיוון רחוב המצור, היחידים שירוויחו זה תושבי רחוב המצור, מה עם יתר ה – ,

אליעזר ראוכברגר:

הפלמ"ח הוא בעצם רחוב שהוא יותר,

מעין זך:

הוא רחוב יותר,

אליעזר ראוכברגר:

שהוא יותר נאמר ככה, נזקק לנסיגה.

מעין זד:

הוא יותר ראשי מרחוב המצור,

אליעזר ראוכברגר:

יותר ראשי ברור, ולכן,

מעין זד:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

הנסיגה בו היא הרבה יותר הגיונית,

מעין זד:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

לטובת הרחוב הראשי,

מעין זד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

ששמה יהיה פחות נזק מבחינת הגובה, מבחינת ה - ,

מעין זד:

מבחינת חזות, מבחינת נראות,

אליעזר ראוכברגר:

העמסות, המסך, חזות וכולה. אני מקבל את מה שאת אומרת ולכן, אני חושב שדין ההתנגדויות להידחות, ולאשר את הבקשה מכל הטעמים והנימוקים שנאמרו פה, מקובל עליכם? חברי הוועדה. מקובל,

אילנית מיכאלי:

הוועדה רואה חשיבות הגדולה שיש.

אליעזר ראובברגר:

ברור, ברור, החשיבות הגדולה תמ"א וזה תמ"א/2, תמ"א/2 זאת אומרת בונים הכול מחדש, יפה, עם תוכנית אדריכלית, עם חנייה מתחת לבניין, עם ממ"דים שמוטמעים בתוכו, ולא כתוספת מה שבתמ"א/1 שזה הרבה פעמים זה מכוער, אבל זה אילוף, וברור שאנחנו רוצים חיזוקים של בניינים, אנחנו רוצים, מיגונים,

מעין זך:

מיקום הממ"דים דרך אגב זה בגלל חנייה,

אליעזר ראובברגר:

מה?

מעין זך:

הם מיקמו את הממ"ד בגלל הקירות היורדים,

אליעזר ראובברגר:

גם בגלל הנושא של ה - , מה שיורד למטה בשורש, נכון,

מעין זך:

כן, הם עשו את זה בשביל זה.

אליעזר ראובברגר:

וזהו, אני חושב ש - , בעצם עברנו על הכול. נושא של אור, לא יודע, מה אני אגיד לך? אנחנו גרים ב - , אנחנו גרים בעיר,

מעין זך:

זה אורבאני, זה לא,

אליעזר ראובברגר:

כן, באיזון האינטרסים, לא פה, זה לא 2 מטר המרחק. זה עדיין 7 פלוס, אז אם זה היה 8 זה היה בסדר, אם זה 7.1 או 7.4, זה כבר פחות, לא יודע, זה לא נראה לי שזה עד כדי כך צריך להשפיע,

בשביל שחלילה לבטל את הפרויקט. לכן גם דין ההתנגדות הזאת להידחות, ואנחנו לאשר את הבקשה, מקובל על כולם? יואל, מקובל, טוב.

סיום הדיון