



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל
תיק מספר 1994/0062.02
בר כוכבא 10, הגבעה הצרפתית - גבעת שפירא

מספר הוועדה : 46

מקום ההתכנסות : אולם מועצה

תאריך הוועדה : כ' בתמוז תשפ"ה (16.7.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9: 50

שעות סיום הוועדה : 19: 15

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 חוזרים לדיון, סיימנו את ההפסקה. אני מקווה שהחבר'ה אכלו קצת. אנחנו בתיק מספר 5 בסדר היום התנגדויות, 1994/0062.2, צוות, ו', אורית,

אורית רז:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

ברוכה הבאה.

אורית רז:

ברוכים הנמצאים.

אליעזר ראוכברגר:

תציגי לנו את התיק בבקשה.

אורית רז:

יש לנו כאן תיק לתוספת קומה בגבעה הצרפתית.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אורית רז:

התיק מבוקש מכוח 6 אחוז הקלה כמותית ו – 2.5%, 2.5% תוספת קומה וחדר מחזק. הם ביקשו בתוכנית הזאת יש לנו גם 5% השלמת קומת גג. לא נתנו לזה א', לא אישור עיצובי ו – ב', לא אישור לתכנון, כי אין פה אף אחד שבעצם מבקש בגג את ה – 5%. ההמלצה שלנו בעצם היא לאשר כן את התוספת, אבל בלי ה – 5%, יש לנו 12 מתנגדים, התנגדויות מגוונות ואנחנו כן חושבים שנכון לשמוע אותם. בכל אופן אחרי שנשמע אותם נראה מ – , אולי יש משהו, במה שהם אומרים.

אליעזר ראוכברגר:

רק תגידי על תוספת קומה? זו הרחבה או יחידת דיור?

אורית רז:

זו תוספת לדירה קיימת. לא, לא, היא לא יחידת דיור,

אליעזר ראוכברגר:

זה ההרחבה,

אורית רז:

כן, ויש להם הצמדה בגג. זאת אומרת, הגג החלק הזה מוצמד להם, אז לא היינו צריכים את ההסכמות, שכנים.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, קדימה לקרוא למתנגדים. רגע, איפה אילנית פה איתנו? היא יצאה?

יואל שבת:

כמה זה? כמה זה? משהו אתה עמנואל.

אליעזר ראוכברגר:

ברזאני, יש הרבה ברזאני.

יוחנן וייצמן:

לא, שאלתי. הם אמרו לי זה אותו ברזאני.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, לא, כי זה כמה, יש פה איזה בעיר, איזה ארבע ברזאני משפחות, קבלנים. חלק הם קבלני תשתיות.

יוחנן וייצמן:

כן, שאלתי,

אליעזר ראוכברגר:

חלק הם בכלל קבלני תשתיות. מה?

עמנואל זלטס:

אילנית פה.

אליעזר ראוכברגר:

אילנית פה, מצוין.

יוחנן וייצמן:

זה מצחיק אותי.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, מה אכפת לך? מה?

יוחנן וייצמן:

כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

טוב רבותי, כולם תפסו את מקומותיהם? אנחנו בתיק ברחוב בר כוכבא, בגבעה הצרפתית מתנגדים נמצאים. אני מבין שלא כולם הגיעו, אבל מי שכן כן. מה?

דובר לא מזוהה:

חלקם הגיעו.

אליעזר ראוכברגר:

חלקם, מה שלא אנחנו נקריא. אלא אם כן זה חוזר על עצמו. אין צורך לחזור על דברים שכבר נשמעו, וגם אין צורך וגם לא מועיל. עבדאללה גורג? לא, לא נמצא. אורית, את רוצה להקריא את ההתנגדות שלו?

אורית רז:

כן, הוא אומר, התשתיות לא ראויות לתוספות בנייה, הוספת זכויות מול יזם בנייה לפינוי בינוי, אי ידיעת השכנים וניסיון הונאה לקידום.

אליעזר ראוכברגר:

וניסיון הונאה לקידום. בלי הסבר.

דוברת לא מזוהה:

נראה לי שזה תמצות של מה שהוא אמר.

אליעזר ראוכברגר:

יכול להיות, אבל אם הוא לא פה, איך אני יכול לדעת?

אורית רז:

אני מקריא את ההתנגדות שלו איך שהיא הוגשה. אני מניחה שהוא מתכוון על התוספות זכויות בשביל תמ"א/38, זה מה שאני רואה מההתנגדויות דומות, הוא לא נמצא,

אליעזר ראוכברגר:

אז בואי נראה הלאה.

אורית רז:

אין לנו אפשרות,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

אורית רז:

לדעת מה הוא התכוון.

אליעזר ראוכברגר:

גרטל גרום שולמית, גם היא לא נמצאת תקריא.

אורית רז:

אז ההתנגדות של היא,

אליעזר ראוכברגר:

זה אותו דבר.

אורית רז:

כן, אותו דבר,

אליעזר ראוכברגר:

אותו דבר. גרינבוים עידו, בבקשה אדוני תקריא. תגיד מה שאתה רוצה. אתה לא חייב להקריא. אתה יכול להגיד בעל פה, רק אם אפשר אתה יכול לשבת. אין צורך לעמוד. אני אומר אתה יכול לשבת. תחליט אתה.

עידו גרינבוים:

אני רגיל בעמידה,

אליעזר ראוכברגר:

אבל לא עניין שרגיל. העניין הוא שאני צריך שתפעיל את המיקרופון ובישיבה זה קצת יותר קרוב. יש שמה יש שם על הפלטה, יש שם כפתור ליד המחשב ליד המסך.

אורית רז:

כן כן.

אליעזר ראוכברגר:

תראי, תראי לו איפה הכפתור.

עידו גרינבוים:

שומעים אותי יותר טוב?

אליעזר ראוכברגר:

כן כן, מצוין בבקשה אדוני.

עידו גרינבוים:

ערב ראש השנה, 12 בצהריים לפני שנתיים כל הביוב אצלי בדירה. אני לא מתגורר בדירה. היום הבן שלי גר שם בדירה בקומת קרקע. כל הביוב עולה לגובה של 30 סנטימטר, החגיגה נמשכה כמעט עד כניסת החג, ובעצמי הייתי צריך לנקות שם כדי למנמל את הנזק. הבניין הזה הוא נבנה לפי תקן שהיה אחרי מלחמת ששת הימים. בתקופה היפה של אחרי המלחמה ההיא ומאז עברו, הפסקנו לספור את המלחמות 50 שנה. התשתיות שלו קורסות. מה שקרה אצלי קרה גם בדירות אחרות בקומת הקרקע ועבד בכל שני וחמישי. נדרש להגיד אני צריך להביא את האינסטלאטור כדי לפתוח את הסתימה כי שוב הביוב עולה. ושוב אנחנו נמצאים בסרט, שבמיוחד בעלי הדירות בקומת הקרקע שאני נמנה עליהן נפגעים. החשש המרכזי או שלי שבעצם הבניין לא בשל לתוספת של, משקל לתוספת של דיירים לתוספת של דירות, הרחבת דירות והרחבת דירות זה אומר דיירים נוספים ומשתמשים נוספים.

אליעזר ראוכברגר:

למה?

עידו גרינבוים:

טבעו של עולם?

אליעזר ראוכברגר:

אני חושב שלא.

עידו גרינבוים:

אז אני חושב שכן,

אליעזר ראוכברגר:

תסביר.

עידו גרינבוים:

אז אני אסביר. כי ברגע שיש.

אליעזר ראוכברגר:

מה אתה רוצה שאני אסביר אני אסביר,

עידו גרינבוים:

אז אני אסביר.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עידו גרינבוים:

כי ברגע שיש.

אליעזר ראוכברגר:

דירה של 80 מטר ואני חי שם עם 6 נפשות. אם אני ארחיב את זה ל 120 מטר אני גם עם 6 נפשות.
מה ההבדל?

עידו גרינבוים:

או שכן? או ש -

אליעזר ראוכברגר:

אני אביא ייבוא?

עידו גרינבוים:

או שתרשה לעצמך להגדיל את מספר הנפשות.

אליעזר ראוכברגר:

אבל זה אני יכול להרשות לעצמי גם ב 80,

עידו גרינבוים:

או, או, כן

אליעזר ראוכברגר:

אבל זה אני יכול להרשות לעצמי גם ב - 80.

עידו גרינבוים:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

זה שיקול דעת של אותו אדם, אני לא נכנס לו ל - .

עידו גרינבוים:

אז אני גם לא נכנס.

אליעזר ראוכברגר:

לדמוגרפיה.

עידו גרינבוים:

נכון, אבל זה טבעי שברגע שיש יותר שטח של מגורים ויותר מקלחות ויותר מטבחים ויותר ביוב, אז זה מטבע הדברים כמות הנפשות גם תגדל. עכשיו לא מדובר רק בדירה הזאת, כי יש שם הקומפלקס עצמו, שבנוי על שני בתים שהם ביחד בית משותף אחד, נדמה לי 24 דירות או משהו כזה. אני והם לא היחידים המבקשים שיש להם את אותה יחידה, את פיסת אלוהים הקטנה, את אותו, את אותו גג שהם רוצים להוסיף. ברגע שהם יבנו, גם האחרים יבנו, יבקשו לפחות. ואז אנחנו נמצאים באיזשהו מצב דברים. מבחינתי הזוי ולכן אני מתנגד, כי הנזק שנגרם לי הוא נזק ישיר על זה שהביוב עלה בדירה. אני אומר שוב, מצב, מצב הדברים הוא שבעצם. לא יוכל. זה רק יעמיס ויגרום, יגרום להחרפה,

אליעזר ראוכברגר:

אתה אומר שהתשתיות,

עידו גרינבוים:

להחלפה וליותר שימוש בתשתיות,

אליעזר ראוכברגר:

התשתיות לא בנויות לתוספת.

עידו גרינבוים :

אבל זה ברור. זאת אומרת, זאת אומרת עובדה מוכחת. אני לא צריך לבוא ולהגיד - תראו אם ואולי וזה. אנחנו נמצאים פה ונמצאת פה יעל דורון מהוועד והגברת מירה, והם עוסקים בזה כל הזמן. זה 50% מהעיסוק שלהם,

אליעזר ראוכברגר :

טוב.

עידו גרינבוים :

של ועד הבית ולהתעסק עם, אוקי, עכשיו עלה פה הביוב, נביא את ה - . וזה גורם גם לסכסוכי שכנים.

אליעזר ראוכברגר :

בסדר.

עידו גרינבוים :

היה שכן שהביוב אצלו עלה ואחרי זה נגרם סכסוך, כן נגרם נזק, לא נגרם נזק. כן צריך פיצוי לא פיצוי. הדברים לא גורמים לידידות רבה בין השכנים ברגע שהביוב מתחיל לטפס.

אליעזר ראוכברגר :

מאה אחוז, תודה.

עידו גרינבוים :

עוד לא, עוד לא סיימתי.

אליעזר ראוכברגר :

בבקשה סליחה.

עידו גרינבוים :

תודה. ואנחנו התקשרנו עם חברת קרדן כדי לבצע פינוי בינוי בבניין. החתימות בשלב זה נאספות, ואנחנו סבורים שזאת הדרך הנכונה להתמודד עם בניין של 50 שנה שעומד ולעשות לו, להפוך אותו לחדש. ואני לא. לבוא היום ולהתחיל ב - , כשזה יקרה בעזרת השם, בעוד חמש, שבע, שמונה שנים, להתחיל היום ולבנות ולהוסיף זה לא בטוח למי זה יועיל. אולי למבקשים, אולי למבקשים.

אליעזר ראוכברגר :

אבל זה לא יכול לסכל את הפינוי בינוי.

עידו גרינבוים:

אני לא יודע, כי אם תבוא חברת קרדן והיא תבוא, תגיד - אנחנו עשינו הערכה, אנחנו ידענו שיש לנו שטח בנוי כזה וכזה. אנחנו מוכנים לתת לכם ככה וככה תמורות. ויבואו יגידו בעוד שיש שלב איסוף החתימות. והנה אני מתפרץ בדיוק לדלת הפתוחה שלך, אדוני, הם יבוא יגידו - לא מתאים לנו העניין הזה שהיה. אני זורק מספרים 1000, 2000 מטר מרובע ופתאום יש עוד 200 מטר מרובע. אז ככל שאתם לא תשנו את ה - , תפחיתו מהדרישות שלכם, אז,

אליעזר ראובברגר:

אורית, מה גודל התוספת המבוקשת במטרים?

אורית רז:

75.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עידו גרינבוים:

אבל 75 זה רק באותה פינה. אל תתפוס אותי אם זה הפינה הדרום מערבית או הצפונית. יש 4 דירות שיש להן את הזכות הזאתי וזה סדר גודל של 4 דירות. מתוך, כמה אמרנו 24? 18% ככה בערך. ואז אנחנו נמצאים. נהיה פה בסרט. הרי אנחנו נהיה פה שוב. יראה זה השכן יבוא יגיד - וואו זה יפה, גם אני רוצה אחד כזה. גם אני רוצה עוד כמה אמרנו? 70 מטר?

אליעזר ראובברגר:

75.

עידו גרינבוים:

מצוין, 75 מטר לזה, 75 מטר לזה, לצפוני לדרומי, לאדום, לירוק ופתאום אנחנו נמצאים עם איזה תוספת של 300 מטר מרובע. ולמי יעלה הביוב בערב ראש השנה? לי. אבל אני רוצה שוב רק לחדד את העניין של ה - , גם של, של היזם, כי כשהוא יבוא וכבר אנחנו יש, יש הסכם שכבר התחילו לאסוף חתימות. זאת אומרת, אנחנו נמצאים להערכתי במצב, במצב טוב שאני רוצה לקוות שבתוך שנה יאספו החתימות וניתן יהיה לקדם את שינוי התב"ע, ולעשות את זה כמו שצריך, כמו שעושים בעיר מסודרת. כשלוקחים בניין ישן מפרקים אותו ומרכיבים אותו מחדש.

אליעזר ראובברגר:

אין, אין ויכוח על זה,

עידו גרינבוים:

יפה, ובעצם מה שנעשה כאן, אם תתקבל הבקשה ואם בעוד, בעוד שנה תוגש בקשה חדשה ובעוד שנה וחצי בקשה שלישית. אני לא יודע איך זה ישפיע מבחינת היזם ואז כל בעלי הדירות עצמם יכולים להיפגע. לא רק אני בקומת הקרקע שעלה לי הביוב. ולכן, לכן מהנימוקים האלה, אני סבור שיש לדחות את הבקשה, כי ההנאה, השיפור שיש לאותם מבקשים יגרום בהכרח לנזק בעולם התועלת. הנזק הרבה הרבה יותר גדול,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, הבנתי, הבנתי אדוני.

עידו גרינבוים:

ממה שההנאה שלהם. תודה רבה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

תודה בבקשה. אורית, מתי נפתחה הבקשה הזאת?

עמנואל זלטס:

אוגוסט.

אורית רז:

אוגוסט 24, שנה.

אליעזר ראוכברגר:

כמעט שנה. טוב. בואו נמשיך הלאה. כהן מירה. בבקשה גברתי. ויש לך מה להוסיף בבקשה רק את להפעיל את המיקרופון.

אורית רז:

תלחצי על הכפתור.

מירה כהן:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

מירה כהן:

מה שאני רוצה להוסיף זה בנושא הזה באמת של ה - , סליחה

אליעזר ראובברגר:

כהן, מירה כהן, מירה, מירה כהן, בבקשה גברתי. כן,

מירה כהן:

לא, הרמקול, בסדר? שומעים?

אליעזר ראובברגר:

כן, כן, מצוין.

מירה כהן:

אוקי, מה שרציתי להוסיף,

עו"ד שרון אבני:

שאלה אחת, רק שאלה אחת קטנה, את למדת בביאור?

מירה כהן:

אתה גם נראה לי מוכר ולא זכרתי מאיפה. אז לא בויאר, כי למדתי בבית חינוך,

עו"ד שרון אבני:

אני זוכר אותך,

מירה כהן:

אבל מאיזשהו מקום.

עו"ד שרון אבני:

סליחה סליחה.

אליעזר ראובברגר:

טוב אוקיי.

מירה כהן:

מחנות עולים.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

יהודה פרוידגר:

במחנות העולים, זהו.

מירה כהן:

אני גרה הרבה מאוד שנים בבניין הזה.

עמנואל זלטס:

תדליקי שוב את המיקרופון.

אליעזר ראובברגר:

המיקרופון אם לא מדברים אליו הוא נכבה מעצמו.

מירה כהן:

עכשיו בסדר?

אליעזר ראובברגר:

בקשה, כן,

מירה כהן:

אוקיי, אז אני גרה הרבה מאוד שנים בבניין הזה. און אנד אוף גס בוועד הבית וכמובן יודעת מה שנקרא מקרוב את כל הסיפורים של הביוב שעידו הזכיר. לפני כמה שנים רצינו לבנות ממ"ד לכולם ביחד. חששנו באמת מהנושא הזה של היסודות של הבניין, ולכן פנינו לאדריכל כדי לבנות את זה כיחידה שתהיה מלמעלה עד למטה לכל אורך הבניין, כדי שכולם יהיה שזה יהיה אחד על השני, אבל לכולם של כולנו נקבל את זה. זה היה לפני כמה שנים טובות. העירייה סירבה, ואז פניתי לגדעון היימן שהוא זה שבנה את כל החצי שכונה הזאת. גדעון ניימן הם משפחה שבנתה הם אדריכלים ומהנדסים והם אלה שבנו חצי מהגבעה הצרפתית. והוא אמר לי ופניתי אליו כי אמרתי לו בוא תרים את הכפפה, תרים כאן עוד בניין, עוד כמה קומות, מה שאתה רוצה, אבל תבנה לכולנו באמת ממ"ד, תפתור לנו את הבעיה הזאת. והוא אמר לי בפירוש אז הוא אמר, היסודות של הבניין לא מספיק חזקים. אם אני רוצה לעשות דבר כזה, צריך לפרק פה את הכול ולהכניס יסודות חדשים כדי להכניס את המשקל העצום של ממ"דים.

יוחנן וייצמן:

ממ"דים?

מירה כהן:

ממ"דים,

אליעזר ראוכברגר:

הממ"דים מחזקים בניין.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור) בניין,

יוחנן וייצמן:

מתחילים מהרצפה אבל,

יהודה פרוידגר:

הוא בונה בעמודה ליד,

מירה כהן:

לא, לא דיברנו, הוא אמר שחלק. אם אנחנו עושים מהצד אין לנו בעיה בכלל, אין בעיה, אבל זה לא אישרו לנו, את זה לא אישרו לנו, להקים מהצד בגלל שיש אין מספיק מרווח בין הבניינים. זאת הייתה הטענה. אם אנחנו עושים את זה מקדימה, אז אנחנו מגיעים ישר למדרכה ולכן בגלל שאין מספיק שטח מסביב לכן לא קיבלנו את האישור. אין מספיק שטח מסביב. זה מה שנאמר לנו ובגלל זה לא קיבלנו את האישור. ואז הצעתי לגדעון בוא תעשה איזשהו פתרון שנוכל, והוא אמר - אני לא מתעסק עם הבניינים האלה, זה בניינים שנבנו כארבע קומות ותו לא. כדי לשנות משהו צריך לפרק את היסודות. אותי אישית זה מפחיד, מפחיד, זה דבר אחד. דבר שני, באמת הנושא הזה של כל המערכת של המים, כל המערכת של הביוב, של הבניין.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אין צורך להוסיף. אני חושב ש –

מירה כהן:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

הדובר הקודם אמר את זה בצורה הכי ברורה המחיש, כולל מניסיון אישי.

מירה כהן:

כולנו עברנו את הניסיון הזה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

יהודה פרוידגר:

בראש השנה,

אליעזר ראוכברגר:

לא אמרתי שרק הוא. אני אמרתי שהוא הציג את זה בצורה מספיק ברורה.

מירה כהן:

כולנו, כולנו חווינו את התענוג, כולנו חווינו את התענוג הזה,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז,

מירה כהן:

של ההצפות בבית.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. שמש נועה?

מירה כהן:

היא לא פה.

אליעזר ראוכברגר:

היא לא נמצאת, תקריא את ההתנגדות שלה, אלא אם כן זה חוזר על עצמו. יש פה את הנושא של הסכמות.

יהודה פרוידגר:

של הגבעה הצרפתית. אין לי את הזה,

אליעזר ראוכברגר:

אין הסכמות ופה.

אורית רז:

דיברו פה על העניין של (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

כן, עוד פעם על הביוב ועל התשתיות,

אורית רז:

פינוי בינוי.

אליעזר ראוכברגר:

כן, זה כבר כל זה נאמר, הנה גם כן הנציגות בחרה יזם. חברת קרדן היא גם ממשרד העורך דין מפקח.

אורית רז:

היא מדברת על ההסכמות שלא התקבלו,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מירה כהן:

לא הוגשו,

אורית רז:

חוזר על עצמו,

מירה כהן:

לא הוגשו לנו בקשה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מירה כהן:

אף אחד לא דיבר איתנו על זה, הם לא פנו אלינו,

אליעזר ראוכברגר:

גרטל רוני,

דוברת לא מזוהה:

לא, היא לא נמצאת.

אליעזר ראוכברגר:

גם היא לא נמצאת. בואי נראה אם יש אצלה גם כן, אני רואה שמדברים פה על ביוט וגם על על הסכמות. כן, זה סוג ש - , זה חוזר על עצמו כמעט אותו דבר. תשתיות קורסות, חשש שהיזם יקבל רגליים קרות. תוספת של מסה. כמו שאמרה גברת קודם, דורון יעל בבקשה גברתי.

יעל דורון:

שלום לכולם.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יעל דורון:

קודם כל, כמו שאני מכירה את ההליך, אז אמורים לשלוח לנו, לפנות אלינו קודם כל בקשה להחתים אותנו. אף אחד לא פנה אלינו. אני חייבת לציין את זה. לא הגיע שום מכתב. יש חברה שאמורה הייתה להפיץ, היא שמה. ראיתי את הדו"ח שלה שהיא שמה הודעות על הדירות במעלית. לא היה שום דבר. אני נמצאת בבית, זה לא קרה. אתם צריכים להיות מודעים לזה שהחברה שהעירייה מתקשרת איתה לא עוסקת כמו שצריך בהודעות.

יוחנן וייצמן:

יש תמונות של זה?

אליעזר ראוכברגר:

מה תמונות? של המכתבים? של שליח.

יעל דורון:

היו תמונות,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

יהודה פרוידגר:

לא, של המודעות.

יעל דורון:

היו תמונות של המודעות, כן, אני ראיתי תמונות. אני אומרת לך לא היה שום תמונה. יש תמונה שיש מודעה במעלית. לא היה. לא היה דבר כזה.

אריאל גולן:

מישהו הוריד את זה אולי,

יהודה פרוידגר:

יכול להיות שמישהו הוריד את זה,

יעל דורון:

אני נמצאת בבית כל היום, מה

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עמנואל זלטס:

איך הגישו התנגדויות?

יעל דורון:

לא, כי קיבלנו, כי קיבלנו הודעה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

יעל דורון:

אף אחד לא ניגש אלינו להחתים אותנו.

אליעזר ראוכברגר:

בלשון משפטית, זה נקרא שהדבר הזה נרפא. כי אחרת לא הייתם,

יעל דורון:

שתדעו. שתדעו,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

יעל דורון:

אני מבינה שבשביל לבנות צריך, יש דבר שנקרא זכויות בנייה. זה שמישהו יש לו גג לא אומר שיש זכויות. אז זכויות הבנייה הן משותפות לכל הבניין, אני מבינה. אני לא רוצה לוותר על הזכויות. בנייה שלי. אף אחד לא ביקש ממני.

אליעזר ראובברגר:

איך יודעת שלוקחים לך?

יעל דורון:

אם רוצים לבנות אז מאיפה הזכויות?

עידו גרינבוים:

זכויות הבנייה זה רכוש משותף, זה רכוש משותף.

אליעזר ראובברגר:

כן, אבל יכול להיות,

עידו גרינבוים:

זה שייך לכל הדיירים.

אליעזר ראובברגר:

אבל, אם יש,

עידו גרינבוים:

זה לא משהו שאנחנו ממציאים עכשיו.

אליעזר ראובברגר:

נכון, אבל אם יש זכויות בנייה. סתם לצורך השיחה של מאה מטר.

עידו גרינבוים:

כן,

אליעזר ראובברגר:

יש עשרה דיירים והוא משתמש רק ב 10 מטר אז הוא לוקח את שלו.

יעל דורון:

הם לא משתמשים בעשרה מטר.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני אתן את זה כדוגמה.

יעל דורון:

אני רוצה לדעת,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא. המספרים שאמרתי לא רלוונטיים לכאן. נתתי את זה רק כדוגמה.

יעל דורון:

אני רוצה לדעת,

אליעזר ראוכברגר:

יכול להיות שגם פה בסדר. יש פה את הרפרנטית יש לנו את ראש הצוות, דרג מקצועי,

עידו גרינבוים:

אני לא מכיר יותר מדי.

אליעזר ראוכברגר:

יגידו לך, בסדר,

עידו גרינבוים:

בנינים,

אליעזר ראוכברגר:

אבל עוד שנייה אנחנו נשמע מהם,

יעל דורון:

בסדר, אני רוצה לדעת, אני לא וויתרתי על הזכויות בנייה שלי,

יואל שבת:

אליעזר ראוכברגר:

את זכותך לומר את הדברים, ונשמע. עוד מעט,

יעל דורון:

ואני חושבת שגם אחרים אמרו שהם לא מוכנים לוותר על הזכויות בנייה שלהם.

אליעזר ראובברגר:

בסדר, יכול להיות שהם לא לוקחים.

יעל דורון:

סליחה?

אליעזר ראובברגר:

יכול להיות שהם לא לוקחים זכויות בנייה של אחרים.

יעל דורון:

אני לא יודעת,

אליעזר ראובברגר:

אז אנחנו עוד מעט נשמע,

יעל דורון:

אני לא יודעת, אני רוצה לוודא,

אליעזר ראובברגר:

בשביל זה, את יש לך את זכות הדיבור ואת אומרת את זה,

יעל דורון:

בסדר,

אליעזר ראובברגר:

אחר כך יש את זכות התשובה למבקשים ואחר כך יש לכם זכות תגובה גם על מה שהם יגידו. ובאמצע יש לנו דרג מקצועי בבקשה.

יעל דורון:

אוקי, עכשיו השכנים האלה הם עברו לפני שנה לבניין ממש, ממש עכשיו, זה שנה. כשהם עברו הם עשו שיפוצים מקיפים של יותר מחודשיים. אף אחד לא בא אליהם בטענות. אנחנו מבינים, אנשים

עושים שיפוצים, סבלנו. אני עובדת מהבית. יש שכנה אחרת שהיא חולת סרטן עם ריאה אחת סבלה. היא לא יכלה להגיע היום בגלל מצבה הבריאותי. יש עוד נשים שהן מאוד מבוגרות. אני מדברת מבוגרות, לא 60. אני מדברת על 80 פלוס גם. אנשים שנמצאים הרבה בבית. אני יודעת שהעירייה אומרת תמיד שיפוצים ורעש ואבק זה לא דבר שיגרום לנו לא לתת אישורי בנייה, אני יודעת שאומרים את זה, אבל צריך להתחשב בזה. אנחנו עברנו איתם חודשיים ומעלה של שיפוצים קשים. יש פה את סימה שגרה, קומה מתחתיהם, לגור קומה מתחת בשיפוצים שלא יימשכו שבועיים, שלושה חודש, חודשיים. לבנות קומה זה שיפוצים הרבה יותר מסיביים. הבניין עומד תכלס לפני פינוי בינוי. בבניינים ממול בר כוכבא 1 עד 15, ופרטיזנים, התוכניות כבר מתקדמות הרבה יותר. זה גם לפני פינוי בינוי. מאחורינו, על ההמשך של בראש הגבעה, יש עכשיו אישור לפי דעתי כבר לפני פינוי בינוי לבנייה, בניית ההמשך של בראש הגבעה עוד שלושה מגדלים.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא פינוי בינוי.

יעל דורון:

זה לא פינוי בינוי, אבל זה הולך להיות שיפוצים מעל הבית שלנו. יש גבול לכמה שאנשים יכולים לגור בשכונה ולסבול זה אבק, זה רעש, זה אנשים שלא יוכלו לגור בבית הזה ואף אחד לא ייתן להם פתרונות. זו השכנה שעם ריאה אחת, אף אחד לא ייתן לה חצי שנה לגור בבית אחר, היא לא תוכל לגור בבית הזה. צריך להתחשב באנשים שגרים בבניין. אני עובדת מהבית, אני צעירה יחסית, אני יכולה לשרוד, אבל הרעש של בנייה בתוך הבית של קומה זה לא שיפוצ קל.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה שור גיורא.

יעל דורון:

הוא לא נמצא.

אליעזר ראוכברגר:

לא נמצא. גם הוא מדבר על אחוזי בנייה ותשתיות 50 שנה, פינוי בינוי אותם, אותם דברים. אפתילת מוחמד.

יעל דורון:

הוא לא פה.

אליעזר ראוכברגר:

גם לא נמצא, מה הוא טוען? גם כן הסכמות. בניין ישן של 50 שנה. ביוב. כן, אותו. אותם דברים, פינוי בינוי קרדון, אותם דברים. חרוב סימה.

סימה חרוב:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה גברתי, רק את המיקרופון. ואם יש לך מה להוסיף כי חוזר על עצמו.

סימה חרוב:

אני לא לחזור על הדברים אני,

אליעזר ראוכברגר:

רק אם אפשר טיפה לקרב את המיקרופון ולכופף אותו, יפה. כן תודה.

סימה חרוב:

גם בלי מיקרופון ישמעו אותי, אבל בסדר. אני לא אחזור, על מה שנאמר. אני אוסיף חצאי משפטים, כדי לחדד שניים שלושה פרטים ממה שנאמר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה גברתי.

סימה חרוב:

אני מבקשת לשים לב שלא מדובר פה בתוספת חדר, כי כפי שכאילו השתמע. מדובר בתוספת של דירה, דירה. אז אני שואלת את עצמי בינתיים רק את עצמי כי לא פנו אליי אחרים. כמה זמן לוקח לבנות דירה? מי מבטיח אותנו את החיים הנסבלים תוך כדי הבנייה? אני גרה קומה אחת מתחת למשפחת בלוי. אני חייבת לציין שברמה האישית הם משפחה מקסימה והיחסים הם טובים. אני לא אקח מהם את זה. אבל להיות בשיפוצים? יעל, זה לא היה חודשיים. זה היה הרבה יותר מחודשיים. קומה מתחת זה היה חצי גיהנום. שיעור התעמלות שלי מתחיל בתשע הייתי הולכת בשמונה. לא, אי אפשר היה. אז ברמה האישית, אם מה שעברתי בשיפוצים יחזור כפול עשר בבנייה של דירה, שוב אני אומרת זה דירה. אני לא יודעת איך אני יכולה להישאר לגור שם. ואני לא בת 17 וחצי, טיפה יותר.

אליעזר ראוכברגר:

17 ו- 8 חודשים,

סימה חרוב:

ואני גרה.

אליעזר ראוכברגר:

17 ושמונה חודשים עד 120 ובריאות,

סימה חרוב:

ואני גרה בבניין הזה משנת 86. לא הייתה לי חוויה כזאת משנת 86 באותה הדירה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

סימה חרוב:

חוויה כזאת עמוקה של שיפוץ. אז אם לעבור את החוויה הזאת,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

סימה חרוב:

עם דירה קשה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב רפאלי בניטה גם לא,

יעל דורון:

רצתה לבוא.

אליעזר ראוכברגר:

גם לא נמצאת. היא גם מדברת על אותו דבר. הסכמות 50 שנה, תשתיות ביוב, רגליים קרות. זה הכול חוזר על עצמו. עגל יוליה.

יעל דורון:

לא פה.

אליעזר ראוכברגר:

גם על הסכמות היא מדברת. מה עוד היא אומרת פה? 50 שנה, הוספת קומה, פגיעה בדירות ביוב. כמו שאמרה הגברת תוספת של דירה. זהו, סיימנו מתנגדים, מי משיב?

עידו גרינבוים:

אפשר משפט אחד תוספת?

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני בבקשה.

עידו גרינבוים:

בעצם, בהינתן בזה שהגבעה הצרפתית כולה נבנתה באמת לפני 50 שנה, כולה הולכת בעידוד עיריית ירושלים כולה הולכת לפינוי בינוי, וגם המתחם הזה בעצם מה המחשבה? המחשבה היא שהבית היום לא יעמוד בסיטואציה של רעידת אדמה בגלל התקן הישן שלו. מה אנחנו באים ומבקשים מכם עכשיו? בואו ניקח את מה שיש לנו כאן ונוסיף עליו מלמעלה מבלי לתת את הדעת לחיזוק של הבניין עצמו. ובעצם לשיטתי בסיטואציה כזאת, אנחנו מכניסים ואני מקווה שלא בעידוד, החברים הנכבדים של הוועדה פה, מכניסים את הדיירים שגרים בבניין הבן שלי ביניהם לפוטנציאל של מקשיח או מחריף את סכנת החיים. אנחנו עוסקים פה חברים, בדיני נפשות, כי בעצם התוספת הזאת שתהיה, ששמים אותה על בניין ישן, שלא יכול לעמוד בתקן של רעידת אדמה שרק עניין של כמו שאומרים המומחים שהיא תקרה, לא מתי, אז בעצם אנחנו, ככל שהוועדה תקבל את הבקשה, הרי הסיטואציה תהיה שבעצם אתם האישור קבלת הבקשה יחשוף את הדיירים שגרים בה, בין אם זה הבן הצעיר שלי, שהיה 300 ימים מגויס שנה שעברה, ובין אם הגברות הצעירות פה לסכנת חיים. וצריך לקחת את זה בחשבון.

אליעזר ראוכברגר:

הבנו. תודה. מי משיב?

עו"ד שרון אבני:

אני עו"ד שרון אבנה יחד עם,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

עו"ד שרון אבני:

יחד איתי עורך דין איתי אבני. העורך דין היותר מוצלח במשפחה ואדריכלית, אסתי אלפנט. אני אשיב בקצרה. היו פה, הטענות הם כאלה תשתיות ישנות, סיכול של פרויקט פינוי בינוי, מטרדים

בזמן הבנייה, היעדר הסכמות שלש פגמים בפרסום, יציבות הבניין וחלוקת זכויות הבנייה. אלה הנושאים שהעלו כל המתנגדים.

אליעזר ראוכברגר:

לא, גם היה אבק, לכלוך, רעש.

עו"ד שרון אבני:

אמרתי מטרדים בזמן הבנייה.

אליעזר ראוכברגר:

סבל.

עידו גרינבוים:

וסכנת חיים.

עו"ד שרון אבני:

אמרתי מטרדים.

אליעזר ראוכברגר:

תוספת גדולה, שזה לוקח הרבה זמן.

עו"ד שרון אבני:

אמרתי מטרדים בזמן הבנייה.

אליעזר ראוכברגר:

ומה שאמר עכשיו,

עו"ד שרון אבני:

נתתי ראשי פרקים.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) סכנת חיים.

עו"ד שרון אבני:

אני פשוט חילקתי את זה לפי הנושאים. גם ההתנגדויות של האנשים שנמצאים פה וגם ההתנגדויות שהוקראו של אנשים שלא נמצאים פה. חלק מהדברים הם פחות רלוונטיים. אני אשיב בקצרה על כל

העניין. כל נושא התשתיות, עם כל הכבוד, דווקא התיאור של מר גרינבוים ושל האחרים, היא הנותנת שהתוספת הזאת לא תעלה ולא תוריד. אנחנו לא מדברים על תוספת יחידת דיור חדשה. אנחנו מדברים על תוספת של כמה עשרות מטרים לדירה קיימת בבניין דירה שגרה בה היום משפחה של 7 נפשות. חלק מהתוספת הזאת זה חדר מחוץ. זה לא צריך להרחיב את הדיבור, למה זה דבר נחוץ היום. זה לא דבר שאמור להעלות או להוריד או ליצור עומסים על התשתיות. לא זה מה שגורם לבעיות הקיימות בביוב. זה גם לא מה שיחריף אותם. את הביוב צריך לתחזק בלי שום קשר לתוספת המבוקשת כאן. והטענה הזאת שנשמעה פה, התוספת הזאת היא זאת שתגרום עכשיו להחמרה נוראית בתשתיות. היא לא הוכחה בשום צורה, והיא גם לא כל כך מתקבלת על הדעת. בהינתן שתוספות כאלה מאושרות בבניינים מהתקופה הזאת כל הזמן, והדברים האלה לא קורים, במיוחד שהבעיה כבר קיימת היום. אז התוספת הזאת, שמבוקש עד כאן כעת, לא תעלה ולא תוריד לעניין הזה. את הביוב צריך לתחזק. אולי להפך אם תהיה דירה יותר גדולה אז החלק של בעלי הדירה בתשלום ועד הבית יהיה יותר גדול. יהיה יותר כסף לתחזק את הבעיות שיש במערכת הביוב. אבל הטענה הזאת היא בטח לא טענה שבגינה צריכים לדחות את הבקשה, והיא גם בוודאי לא הוכחה ברמה שבגללה צריכים לדחות את הבקשה. כל נושא הפינוי בינוי והחשש שמה יסוכל על פרויקט פינוי בינוי. קודם כל, בחינת העובדות נטען פה על ידי חברי עורך דין גרינבוים, שיש כבר פרויקט פינוי בינוי שכבר מתקדם וכולה, וכולה. לא מיני ולא מקצתי.

אליעזר ראובברגר:

הוא לא היחיד שטען את זה, זה עבר כחוט השני אצל כולם.

עו"ד שרון אבני:

כן, כן, בסדר כל המתנגדים, אבל העובדות הן אחרות. הכנס הראשון כנס דיירים ראשון התקיים רק באפריל לפני שלושה חודשים. כנס דיירים ראשון, אומר חברי בצדק. עכשיו אנחנו בתהליך של חתימות. אולי עוד שנה נגמור את החתימות. אפשר יהיה להגיש את התביעה, הוועדה הנכבדה פה מכירה את לוחות הזמנים. בהנחה בכלל שיהיו חתימות, בכלל לא בטוח שיהיו חתימות, אבל אם יהיו חתימות ברוב הדרוש גם מהבניין הזה וגם מהבניינים האחרים ותביעה תוגש עוד שנה. זה אומר שפרויקט פינוי בינוי כזה, אם בכלל, ייצא לפועל במקרה הטוב עוד ארבע, חמש שנים.

אליעזר ראובברגר:

הוא אמר אפילו יותר,

עו"ד שרון אבני:

להערכתך, ואני אומר את זה בתרחיש מאוד מאוד אופטימי. אין שום סיבה שבן אדם שיש לו גג פרטי שלו, שהוא רכש אותו ממיטב כספו, לא יממש את זכויות הבנייה שלו. תיכף אני אתייחס לחלוקת זכויות הבנייה, לפי תביעה מאושרת לפי הקלות כמותיות מקובלות.

אליעזר ראובברגר:

סליחה שאני קוטע אותך. יש רק אולי דבר. אני מניח שהמתנגדים יודעים, אבל אולי אני רק ארענן זיכרונם לגבי החשש מאחרים. ברגע שיש חתימות והתהליך באמת מתקדם ופותרים תיק וכל זה, יש גם הליך שנקרא סעיף 77-78, וסעיף 77-78 כשמכריזים על המקום לפינוי בינוי מונע מהאחרים לבוא לבקש. מי שביקש ביקש מי שפתח תיק והתקדם התקדם. אבל החשש שלכם שיראו שהם בנו את זה ועוד אחד, ועוד אחד, ועוד אחד לא בטוח שיש לו. לכן אני גם שאלתי מתי נפתח התיק. בגלל שאם תיק מרגע שמגישים אותו ועד שהוא מגיע לכאן. אורך שנה, פלוס מינוס, מה שהיא אמרה אוגוסט אנחנו אוטוטו באוגוסט. אז גם אם מישהו מחר יפתח בבוקר ואתם תבואו בעוד שנה עם הפינוי בינוי ויש 77-78 אז הוא לא יוכל לקבל שום דבר. זה רק הזכרתי גם את הנושא הזה וגם זה, מה? קל וחומר אם התוכנית תופקד, אבל התוכנית תופקד. זה ייקח לפחות עוד שנה. אז זה נאמר שנתיים מהיום. הכול בהנחה. כמו שאומר עו"ד אבני שיש חתימות ונפתח תיק ועבר את כל המערכת אגף תכנון עיר אם התכנון, הדיוקים של התכנון וכולה, עמד בתנאי סף. בוועדה המחוזית נאמר שהכול ילך למישרין, אז זה גם כן לא פחות מעוד שנה מהיום. וגם אם מישהו יפתח מחר בבוקר תיק הוא לא יבוא לפני עוד שנה מהיום. ואז ברגע שאותו יום יבקש הכרזה של 77-78, הוא מסכל בקשות נוספות, בבקשה עו"ד אבני.

עו"ד שרון אבני:

העניין של סעיף 77 78 היה הסעיף הבא שרציתי לדבר עליו.

אליעזר ראובברגר:

אז חסכתי לך את זה,

עו"ד שרון אבני:

אני מוחק אותו, כן,

אליעזר ראובברגר:

אוקי,

עו"ד שרון אבני:

אז אני עובר,

אליעזר ראובברגר:

לא, אני הבאתי את זה רק לידיעת המתנגדים שכשהם אומרים הכל יהיה פה. ייפרץ כולם. זה לא בדיוק ככה. זה לא כצעתה. המחוקק נותן, נתן כלים למנוע את זה.

עו"ד שרון אבני:

אני עובר לעמדת הפסיקה בנושא של פינוי בינוי לעומת קידום בנייה שהיא לא פינוי בינוי. אני מפנה לערר מרכז 1034-06-24, גלובל לינקס התחדשות עירונית נגד הוועדה המקומית פתח תקווה, פתח תקווה וגם לערר מרכז 1078-12-24 חפץ חיים 68, פתח תקווה נגד הוועדה המקומית פתח תקווה. בשני העררים האלה נקבעה בעצם הלכה מאוד ברורה, היא אומרת, כדי שבקשה להיתר בנייה, תעוכב בגלל פרויקט פינוי בינוי שמתקדם, צריכים להראות אינדיקציות לזה שפרויקט הפינוי בינוי באמת מתקיים. יש רשימה של אינדיקציות שנקבעו שהיא לא רשימה סגורה, אבל האינדיקציות הם כדלקמן. א', קיומו של הליך תכנוני. 2, עמדת הרגולטורים ביחס להליך התכנוני. 3, היתכנות כלכלית לפרויקט. 4, שיעור הסכמות. אפילו אינדיקציה אחת מתוך ארבע אינדיקציות האלה שהפסיקה קובעת לא מתקיימת פה, קיומו של הליך תכנוני ופינוי בינוי אין. עמדת הרגולטורים אין, כי עוד אין הליך תכנוני. עוד אף אחד לא הביע דעתו.

אליעזר ראובברגר:

לא נפתח תיק.

עו"ד שרון אבני:

כן, היתכנות כלכלית בכלל לא נבדקה. לא עשו פה תקן 21, אמרתי כנס דיירים ראשון היה באפריל השנה, ושיעור הסכמות, אומר מר גרינבוים בצדק רב.

אליעזר ראובברגר:

אחד מהדברים זה חופף, כי עמדת הרגולציה זה גם כן קשור לתקן 21.

עו"ד שרון אבני:

אמת, אז מבחינת כל האינדיקציות שנקבעו בפגישה, בפסיקה, כי אינדיקציות שבכוחן לעכב בקשה להיתר בגלל איזשהו פרויקט פינוי בינוי שהתקיים. כל האינדיקציות האלה שנקבעו בפסיקה לא מתקיימות במקרה שלפנינו, וגם מהטעם הזה. הדרישה לעכב את הבקשה להיתר בגלל פינוי בינוי דינה להידחות. אני עובר לנושא ההיעדר הסכמות סלאש פגמים בפרסום. קודם כל טענה לפגם בפרסום, לא תישמע מפי מישור שבסופו של דבר מודע לבקשה, הגיש התנגדות וניתן לו יומו בפני הוועדה, זאת תשובה ראשונה. תשובה שנייה אין צורך בחתימות של דיירים פה, מפני שלא מבוקשת פה בניה על רכוש משותף. כל הבנייה מבוקשת פה היא הגג פרטי ששייך למבקשים הוצמד להם בטאבו. תקנון הבית המשותף המוסכם גם קובע, דרך אגב, באופן פוזיטיבי,

אליעזר ראובברגר:

מה לגבי הסכמות? מה לגבי הזכויות?

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע, אני מגיע,

אליעזר ראוכברגר:

אמרה הגברת גם,

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע,

אליעזר ראוכברגר:

לא צריך ההסכמות.

אליעזר ראוכברגר:

אני מגיע,

אליעזר ראוכברגר:

אם הגג שלו, הזכויות זה דבר נפרד.

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע לנושא חלוקת הזכויות מיד, אבל אני אומר אין פה פגם בפרסום, גם אם היה מי שבא וטוען אז הטענה הזאת, כמו שאמר כבוד היושב ראש הפגם נרפא מבחינתו. הבנייה אל רכוש פרטי ולכן לא היה פה צורך להחתיים דיירים, לא אחוז כזה ולא אחוז אחר. לגבי חלוקת זכויות הבנייה, הבקשה הוגשה עם חישוב מפורט שכולל רק את החלק היחסי של הדירה הספציפית הזאת, ללא ניצול של זכויות בנייה, של דיירים אחרים או של מעבר לחלק היחסי שלהם. הכול נבדק בצורה מאוד מאוד קפדנית.

אליעזר ראוכברגר:

אורית, את מאשרת את זה?

אורית רז:

אני מאשרת שלקחו חלק יחסי, כן, יהיה לנו בשטחים, למען ההגינות, חשוב לי להגיד את זה. אבל הם כן לקחו את החלק היחסי.

אליעזר ראוכברגר:

את בדקת את זה?

עו"ד שרון אבני:

העיקרון,

יוחנן וייצמן:

מה?

אורית רז:

כן, בדקתי ש - ,

אליעזר ראובברגר:

בדקת, אוקי,

עו"ד שרון אבני:

העיקרון דרך אגב מקובל עלינו. אני לא חולק שה גג זה רכוש משותף.

אליעזר ראובברגר:

גם אם זה לא מקובל עליך, זה תפקידנו לדאוג שלא יקופח מישהו מהשכנים חלילה. אבל בשביל זה אני שואל אורית שמבחינתי זה שאתה אומר זה מצוין. אני לא חלילה שלא מאמין לך, אבל מי ש - , מי שאמון על קיום הדבר הזה מבחינתי זה הדרג המקצועי. ולכן שאלתי את אורית שהיא ראש הצוות. כן,

עו"ד שרון אבני:

אוקי, אז זה לעניין חלוקת זכויות הבנייה, שגם זה כמו טענות אחרות, אין לי טענות למתנגדים. הם באו ומדברים מדם ליבם, אבל הם טענו טענות בלי באמת לבסס אותם. לא על עובדות, לא על מספרים, לא על חוות דעת מומחים.

יעל דורון:

שאלתי, שאלתי פשוט,

עו"ד שרון אבני:

לא, לגיטימי. מה אמרתי,

אליעזר ראובברגר:

אני, אני עניתי לה תוך כדי אם הם לוקחים רק את החלק היחסי. כשלא ידעתי, תיארתי לעצמי שככה זה, כי זה לא פעם ראשונה שאנחנו שומעים טענות כאלה,

יעל דורון:

שאלתי.

אליעזר ראוכברגר:

אבל אני חוזר עוד פעם. מבחינתי. עם כל הכבוד לעורך דין שרון אבני, שאני מתאר לעצמי שהוא לא יגיד פה דברים שאינם אמת, אבל הגורם שצריך להיות מבחינתי זה שמאשר את זה, וזה שנותן לי ביטחון שזה אכן כך, זה הדרג המקצועי של עיריית ירושלים.

אורית רז:

שוב, גם אם נגדיל להם,

אליעזר ראוכברגר:

לכן שאלתי את אורית מיד לא חיכיתי, את אורית,

אורית רז:

עוד פעם. אני אומרת, גם אם התוספת,

אליעזר ראוכברגר:

ראש הצוות,

אורית רז:

שתגדל בהנחיה שלנו או תצומצם, החלק של הדיירים האחרים לא נפגע. אנחנו לא נותנים להם להשתמש בזכויות של מישו אחר.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

עו"ד שרון אבני:

אוקיי. יציבות הבניין. גם כאן לא הוגשה שום חוות דעת שמעידה על איזשהו קושי. כמובן שנושא יציבות הבניין נבדק עוד לפני הגשת הבקשה. יש לנו פה גם חוות דעת שביקשנו. לצורך הדיון הזה אנחנו יכולים להגיש אותה, שהבניין נבדק והבנייה המבוקשת, במסגרת הבקשה הזאת אין איתה שום בעיה. דרך אגב, בדיקה כזאת על ידי אותו מהנדס נעשתה גם בבניין על ליד, שהוא בניין די דומה מבחינת הגיל שלו, מבחינת צורת הבינוי שלו. הוא דרך אגב במצב פחות טוב בבניין ליד יש סדקים וכולה וכולה. בבניין הספציפי.

יעל דורון:

איזה בניין ליד?

מירה כהן:

כן, איזה בניין?

דובר לא מזוהה:

6,

עו"ד שרון אבני:

בר כוכבא 6.

מירה כהן:

אבל 6 לא בנו למעלה.

עו"ד שרון אבני:

אבל הבניינים הם חלק מאותו פרויקט. הם נבנו על ידי אותו קבלן באותו זמן. בבניין הספציפי הזה המהנדס בדק אומר - המצב של הבניין הזה הרבה יותר טוב משם. שם, דרך אגב, הבקשה כבר אושרה. כל העניין הקונסטרוקטיבי נבדק, אין פה שום סיכון, אין שום כוונה לסכן אף אחד, וגם הדבר הזה נאמר על ידי המתנגדים בלי שום תמיכה מקצועית. הדבר הזה נבדק על ידי איש המקצוע המוסמך ביותר ונמצא שאין חשש. נושא המטרדים בזמן הבנייה זה כמובן לא משהו שהוועדה צריכה או יכולה בגינו. זה מה שאני כן יכול להגיד, זה מה שאני אומר הרבה פעמים למתנגדים אני מוכן אחרי הדיון לתת לכם את הטלפון הפרטי שלי, אני מוכן לעשות כל מה שאפשר כדי שהבניה כשהיא תבוצע, היא תבוצע במינימום מטרדים. בשעות מקובלות, כולם רוצים לשמור על יחסי שכנות טובה. אני כעורך דין שעוסק לא מעט בתחום הזה, רואה את זה אפילו כשליחות אישית שלי לנסות, תמיד יש מטרדים בזמן בנייה, אין מה לעשות, אבל לנסות לעשות את המעט שאני יכול כדי לשכנע את המבקשים לעשות את זה בצורה שהיא מתחשבת ככל הניתן. לא פעם ולא פעמיים אני,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא רק לשכנע, גם אם הוא חורג מהשעות המקובלות. דברים כאלה,

עו"ד שרון אבני:

זה בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

להנחות אותו כעורך דין שלו שלא תוכל להגן עליו אם הוא יחרוג מזה.

עו"ד שרון אבני:

אני אומר אדוני היושב ראש, אפילו לפני משורת הדין אני נותן למתנגדים את הטלפון שלי, אם יש בעיה תתקשרו אלי. אני אנסה לסדר את זה. ולא פעם ולא פעמיים אני גם מצליח ולפעמים נכשל. אז זה לעניין המטרדים. הערה אחרונה לגבי ההמלצה של הצוות המקצועי, שזה לא קשור להתנגדויות, אנחנו קיבלנו פה באחת ההערות אורית, סימון קווי עניין בסדר, וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והסרת ההקלה בדבר חמישה אחוזי השלמת קומת גג. עכשיו אני לא יודע אם ההערה הזאת נכתבה, כי 5% השלמת קומת גג זה לא הקלה, זו זכות מוקנית לפי תב"ע, וזה לא הקלה. או שהיא נכתבה מפני שזה לא מגיע לנו. אז אם זה נכתב כי זה לא הקלה, זה בסדר, זה באמת לא הקלה. 5% השלמת דירת גג זה מכוח תוכנית 62 בהתאם לקריטריונים שנקבעו שם, והתוכנית החדשה שאושרה בעניין הזה. יכול להיות שההערה היא נכתבה עוד לפני אישור התוכנית החדשה, שביטלה את הצורך בשתי פעימות. אבל התוכנית החדשה בעניין הזה אני לא זוכר. תוכנית 101-1454198, שקיבלה תוקף זה מקרוב לפני חודש וחצי.

אליעזר ראובברגר:

חודשיים בערך.

עו"ד שרון אבני:

4.6.2025

אליעזר ראובברגר:

זה תוכנית שאני יזמתי.

עו"ד שרון אבני:

אני יודע, זה והעוגנים.

אליעזר ראובברגר:

לא, העוגנים.

עו"ד שרון אבני:

העוגנים נתקעו, .

אליעזר ראובברגר:

העוגנים וגם הריסה היתר ותחילת עבודות.

עו"ד שרון אבני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

כל זה נשאר עדיין בצד והפרדנו, עשינו הפרדה.

עו"ד שרון אבני:

אבל. אבל התוכנית הזאת ברוך השם, ובעזרתה הוועדה של הוועדה, בעזרתה הטובה של הוועדה הנכבדה הזאת וכבוד היושב ראש עברה ועברנו את השתי פעימות, אז אין סיבה, אנחנו מבקשים. אוקיי, אז אנחנו מבקשים לאשר לנו את זה ולמחוק הערה, תודה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מתנגדים, בוודאי בוודאי יש לכם זכות תגובה. מה השאלה בכלל? אבל בואו אנחנו נלך לפי סדר הישיבה. מי שלא פה אני לא יכול לבקש ממנו להגיב. אבל מי שפה אז לפי הסדר בבקשה אדוני, אלא אם כן אתה מכבד אותם. ליידיס פירסט. בבקשה גברתי, כן,

מירה כהן:

בנושא של,

אליעזר ראוכברגר:

מיקרופון, מיקרופון רק, או להתקרב,

מירה כהן:

אוקיי,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

מירה כהן:

קודם כל בנושא של האישור מהנדס, אני לא מכירה את המהנדס הזה. אני לא יודעת מי הוא, ומכיוון שיש לנו במדינת ישראל כבר ניסיון עם מהנדסים. אז אני כן.

אליעזר ראוכברגר:

אני יכול להגיד לכם הביאו לי את זה. כתוב פה יו צ'ין בנייה והנדסה.

מירה כהן:

אני לא מכירה אותו.

אליעזר ראוכברגר:

גם אני לא,

מירה כהן:

והיו,

אליעזר ראוכברגר:

גם אני לא,

מירה כהן:

היו לנו סיפורים,

אליעזר ראוכברגר:

הוא יושב ברחוב יד חרוצים 18 בקניון אחים ישראל, קומה עליונה, תלפיות, ירושלים. יש פה טלפון. כתובת בכתובת מייל. אתר באינטרנט,

מירה כהן:

אני חושבת, אני חושבת,

אליעזר ראוכברגר:

זה מה שיש לי.

מירה כהן:

בגלל הסיפור שהיה.

אליעזר ראוכברגר:

אני. מותר בוודאי שיש רישיון.

אריאל גולן:

יש מספר רישיון אתם יכולים, אם יש בעיה, לפנות,

אליעזר ראוכברגר:

אם יש לו רישיון רשום בפנקס,

אריאל גולן:

רשם המהנדסים,

אליעזר ראובברגר:

בפנקס המהנדסים, אז זה בואי זה מדינת ישראל. נתנה לו את זה, לא אני.

מירה כהן:

זה נכון שמדינת ישראל, מדינת ישראל נתנה גם הרבה אישורים לכל מיני, ואני מבחינה דווקא בגלל ששמעתי את חוות הדעת,

אליעזר ראובברגר:

מהנדס אזרחי המספר רישוי שלו 84236, מי שרוצה יכול לבדוק.

מירה כהן:

בגלל ששמעתי את חוות הדעת של,

אליעזר ראובברגר:

להיכנס לגוגל, או ל - , היום יש את הבינה המלאכותית איי פי מה שרוצים. תבדקו. אני לא יודע, אין לה, אין לדיין אלא מה שעיניו רואות. זהו, זה מסמך חוקי,

מירה כהן:

לא אמרתי שזה לא חוקי.

אליעזר ראובברגר:

אדם, לא, לא, אני אומר אדם שמוסמך על ידי מדינת ישראל לתת את הרישיונות ואת ההסכמות וחוות דעת האלה.

מירה כהן:

אבל כולנו מכירים את מדינת ישראל,

אליעזר ראובברגר:

זהו.

מירה כהן:

היות וכולנו מכירים את הרישיונות אז אני רוצה רק,

אריאל גולן:

גם רופאים שמענו שיש בעיות אז למה לא לסמוך על שום רופא?

מירה כהן:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

אבל את לא יכולה לבקש.

מירה כהן:

גם ברופאים,

אליעזר ראוכברגר:

אבל את לא יכולה לבקש ממני.

אריאל גולן:

חוות דעת רפואית, אנחנו מקבלים אותה.

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, את לא יכולה לבקש ממני על כל מהנדס שמביאים לי אותו עם מספר רישיון ומוסמך בחוק להתחיל ולחטט אחריו.

מירה כהן:

אני לא מבקשת,

אליעזר ראוכברגר:

מה הוא עשה,

מירה כהן:

לחטט אחריו,

אליעזר ראוכברגר:

מה הוא לא עשה,

מירה כהן:

אני אגיד לך מה,

אליעזר ראוכברגר:

אליעזר ראוכברגר:

האם הרישיון שלו הוא אמיתי או שהוא פה מוכר לי לוקשים? אז בשביל זה יש משטרת ישראל! מה אני?

מירה כהן:

אני לא אני. זה ממש לא מה שאני ביקשתי. אני אומרת שבעקבות מה שהיה בדיון בקבוצה באותה תקופה שרצינו את הבנייה שלנו דרך ניימן, בעקבות הדברים שלו, אני כן מבקשת חוות דעת נוספת של מהנדס שאנחנו נביא.

אליעזר ראוכברגר:

למה לא באת עם זה עכשיו?

מירה כהן:

זה מה שאני מבקשת, דבר נוסף.

אליעזר ראוכברגר:

מתי זה היה דרך אגב?

מירה כהן:

מתי זה היה?

אליעזר ראוכברגר:

מה שאת אומרת? של המהנדס ההוא של הממ"דים והתוספים?

מירה כהן:

זה היה לפני כמה שנים כשפנינו, מתי זה היה?

אליעזר ראוכברגר:

כמה שנים זה חמש, עשר? 20, הכול זה כמה שנים.

יעל דורון:

10 שנים,

מירה כהן:

בערך 10 שנים.

דוברת לא מזוהה:

פחות.

אליעזר ראוכברגר:

10 שנים.

מירה כהן:

פחות, 8 שנים משהו כזה. כשפנינו שהעירייה דחתה את הבקשה שלנו ואז.

אליעזר ראוכברגר:

העירייה לא, לא, לא דחתה מסיבות הנדסיות או העירייה בהחלטה, מסיבות תקנוניות של מרווחים וכולה.

מירה כהן:

כן כן, אני שוב אני לא נכנסת לדברים האלה.

אליעזר ראוכברגר:

לא, הבנתי.

מירה כהן:

אני נכנסת לעובדות. אני מדברת על עובדות.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אוקיי.

מירה כהן:

דבר נוסף אמר עורך דין שזה אנחנו מדברים פה על תוספת של חדר. זה לא תוספת של חדר. אנחנו מדברים על תוספת של קומה שלמה.

עו"ד שרון אבני:

אני אמרתי תוספת של כמה עשרות מטרים שכוללת גם חדר מחוץ. זה מה שאני אמרתי.

מירה כהן:

אבל תוספת של דירה, עדיין, אנחנו בסופו של דבר מדברים על תוספת של קומה. כשאתה מדבר על שיש באמת את האישור, יש להם את הדירה, קומת גג, הגג שלהם זה נכון, ועדיין כל מה שמתחת זה רכוש משותף. כשהם באים ובונים עוד קומה מעל זה, קומה מעליי זה קומה מעליה וזה קומה מעליה, וזה קומה מעל כולנו. אז זה לא נכון להגיד בסדר הגג הם קנו אותו, הם לא קנו אותו

לצרכים כאלה שיכולים לפגוע בי. הם קנו אותו לצרכים שהם יכולים לעשות מה שהם רוצים. אם הם ישימו שם נדנדה או ישימו שם דשא או יעשו כל מיני דברים כאלה, אני לא יכולה להגיד להם מה לעשות שם. אבל ברגע שהם בונים משהו שכן פוגע בחלק שלי שנמצא מתחת זה רכוש משותף.

עו"ד שרון אבני:

אדוני, אני מבקש רק על הטענה הזאת להשיב, בציטוט מתקנון הבית המשותף רק על הטענה הזאת אין לי זכות תגובה. אני אמבקש להשיב כי זה פשוט לא נכון, מה שאומרת את הגברת כהן, אני מפנה לתקנון המוסכם של הבית המשותף סעיף 2, "מוסכם בזה על הקמת מעליות בבניין בפירים היורדים בלה בלה בלה. לא חשוב בעלי הדירות להם צמודים גגות, יהיו רשאים לנצל את הגגות לשם בנייה ללא כל צורך בקבלת הסכמת בעלי הדירות האחרים הניתנת להם בזאת בצורה מפורשת", זה מחייב גם אתכם. זה לא נדנדה, זה לא מגלשה, זה לא שולחן, זה לא פרגולה, זה בנייה. אתם מוחזקים כמי שנתתם את ההסכמה המפורשת שלכם לזה כבר בשלב שקניתם את הדירה. אז מה שאמר זה פשוט לא נכון משפטית.

אליעזר ראובברגר:

טוב, היסטוריה כן גברתי.

סימה חרוב:

זה לא התייחס לאף סעיף כלשהי, לאף סעיף שהוזכר כאן, אבל ברגע שהדברים נאמרים בראשי פרקים וזה כך צריך להיות, אז גם המטרדים הופכים לראשי פרקים. ואני אומרת לכם שלגור בין חצי שנה לשנה באתר בנייה זה קשה.

אליעזר ראובברגר:

אף אחד לא חולק על כך, כן גברתי.

סימה חרוב:

כן, אבל קשה, אתה לא מציע לי לא. אתה לא יכול להציע לי הבטחה שזה יצומצם או לא. ואני גם לא מבקשת עזרה בתיווך עם השכנים. הם שכנים נחמדים, אני יכולה לדבר איתם. מה זה יעזור?

אליעזר ראובברגר:

טוב,

סימה חרוב:

כלי עבודה לא יהיו שם? והביטחון האישי, הביטחון שלנו.

יהודה פרוידגר:

מה ירגיע אותך? איזה סוג אישור מבחינתכם היה מרגיע אותך?

יעל דורון:

לא, אני לא חושבת, שום דבר לא היה מרגיע אותנו.

יהודה פרוידגר:

מבחינת החוזק של הבניין.

יעל דורון:

שיחזקו את היסודות מצדי. י

סימה חרוב:

בדיוק, אני רוצה להיות בטוחה, שאם תהיה רעידת אדמה, או אם יפול איזה הדף גדול של איזה טיל ליד שלא יפיל לי את הבניין, אני גרה שם. אני רוצה לחיות. אני לא רוצה שמישהו יסכן אותי בגלל שהוא מחליט לבנות איזה משהו מעללי. לא רוצה, לא.

אליעזר ראוכברגר:

גם הוא גר,

סימה חרוב:

אני, אני מרגישה לא מוגנת.

אליעזר ראוכברגר:

שם. גם הוא גר שם.

סימה חרוב:

בסדר, אבל הוא גר למעלה, והוא יגור בתוך החדר ה - , ממ"ד שלו.

יהודה פרוידגר:

הוא לא יחזיק מעמד, אם הבניין מתחת ייפול,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, רוצה עוד להוסיף משהו?

מירה כהן:

לא, זה לא נכון.

יעל דורון:

כן, לעניין הפינני בינוי אתה אומר שרק באפריל האחרון היה כנס דיירים ראשון, אז זה לא נכון. היה כנס דיירים ב - 11 ביולי 23. אני אולי אתה לא מודע לזה, לא מודע. בבקשה. יש לי פה את ההזמנה לכנס כנס,

עו"ד שרון אבני:

יכול להיות שהם קיבלו הזמנה, רק (לא ברור).

יעל דורון:

הם גרים בדירה שנה.

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, גברתי,

עו"ד שרון אבני:

אבל יעל,

אליעזר ראוכברגר:

מה שאת אומרת, זה רק,

עו"ד שרון אבני:

היא הנותנת,

אליעזר ראוכברגר:

רק מגרע את מצבך,

עו"ד שרון אבני:

אם כבר ב - 23,

יעל דורון:

לא, לא, זה לא,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל שאם מ – 23 עד היום עבר שנתיים, ולא התקדמתם כלום.

יעל דורון:

סליחה, סליחה, תן לי לדבר.

אליעזר ראוכברגר:

אז למה שעכשיו יתקדם?

יעל דורון:

לא, לא, זה לא העניין.

סימה חרוב:

הייתה מלחמה אבל,

יעל דורון:

סליחה, תן לי לדבר בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

אני אתן לך, אני רק אומר מה ש –

יעל דורון:

הם יודעים על כנס פינוי בינוי ראשון, כי הם עברו לדירה לפני שנה אז הם לא ידעו.

עו"ד שרון אבני:

מקבל.

יעל דורון:

יש לי פה תמונות מהכנס, פינוי בינוי הראשון.

עו"ד שרון אבני:

מקבל אני חוזר בי מהטענה שכנס דיירים ראשון היה באפריל.

יעל דורון:

מלבד,

עו"ד שרון אבני:

אבל כמו שאמר כבוד היושב.

יעל דורון:

סליחה, רגע,

עו"ד שרון אבני:

שנתיים מנסים לקדם את זה ועוד אין חתימות.

יעל דורון:

רגע, סליחה,

עו"ד שרון אבני:

היא הנותנת,

יעל דורון:

סליחה,

עו"ד שרון אבני:

שאלו פינוי פינוי.

יעל דורון:

סליחה, זה לא נכון מה שאתה אומר. אחרי כנס דיירים נפגשים, היו עשרות פגישות של נציגויות בתים. עידו אחד מהם. יש לנו עורכי דין כבר, יש לנו נבחר משרד עורכי דין, יש אדריכל, יש תוכניות, יש הכול, יש כבר חוזה. זה לא שזה אנחנו על חתימות של, אני אולי חושבת. כן, כבר יש חוזה קיים שמחתימים עליו, לא מחתימים על.

אליעזר ראובברגר:

כמה חתימות יש? באחוזים.

יעל דורון:

לא יודעת, אני לא יודעת,

אליעזר ראוכברגר:

באחוזים,

יעל דורון:

אני לא יודעת, אני לא יודעת,

אליעזר ראוכברגר:

מישהו אחר יודע אולי מה?

יעל דורון:

אני לא יודעת מה מספר החתימות,

אליעזר ראוכברגר:

נוכחים, לא, השאלה אם יש 10%, 20%, 30%, כי אם תגידי תשמע חסר שתי חתימה, שתיים, בשביל לעבור את הסף הנדרש,

יעל דורון:

טוב, זה ברור,

אליעזר ראוכברגר:

זה משהו אחד,

יעל דורון:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

אבל אם חסר 15 20 זה משהו אחר,

יעל דורון:

לא, אבל להגיד שאנחנו לא בתהליך של פינוי בינוי זה לא נכון, כי לפני שנתיים.

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא אמר שאתם לא בתהליך.

יעל דורון:

הוא אמר, הוא אמר שזה חלק מהעניין,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא זה מה שהוא אמר, הוא אמר שהתהליך הוא לא כזה שהוא קרם עור וגידים ממשי,

יעל דורון:

ממשי זה כשיש חוזה, שאנשים התחילו לחתום עליו. אני גם מעורבת בפרויקט של בר כוכבא 1 עד 15, שם יש אחוזים יותר גבוהים כי זה התחיל יותר מוקדם. כידוע, הוועדה לוקח לה זמן להעביר משלב לשלב. אז זה שאנחנו כבר שנתיים בתוך זה, זה לא אומר שאנחנו לא בתוך הפינוי בינוי כי אתה אמרת אנחנו עוד לא התחלתם בכלל את הפינוי בינוי, זה לא נכון, זה פשוט לא נכון. כשיש חוזה שאנשים התחילו לחתום עליו, זה כבר שלב הרבה יותר מתקדם מסתם חתימה על הסכמה כללית כזאת. אז כבר היה כנס שני של דיירים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד שרון אבני:

אני מקבל את כל העובדות,

יעל דורון:

יופי,

עו"ד שרון אבני:

אבל אני אומר הפסיקה קבע ארבע אינדיקציות, קיום הליך תכנוני אין. לא הוגשה תב"ע,

יעל דורון:

אני לא יודעת,

עו"ד שרון אבני:

עמדת הרגולטורים אין, תקן 21 אין.

יעל דורון:

אנחנו במצב,

עו"ד שרון אבני:

ושיעור הסכמות לא הצגתם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב תודה רבה. אנחנו נכנסת דיון פנימי. תודה רבה.

יעל דורון:

אוקיי,

סימה חרוב:

צריך לצאת?

יעל דורון:

כן. החוצפה הזאתי להגיד שאין פה פינוי בינוי, כאילו כלום, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה יום טוב לכולם. ניתן לו להתקדם.

עמנואל זלטס:

טלפון אישי.

דובר לא מזוהה:

עמנואל, אתה רוצה אני אתן לך,

עמנואל זלטס:

לא, לא, יש לי תודה. חיכיתי את זה לפרוטוקול שיגיד.

מירה כהן:

ביי, להתראות.

עידו גרינבוים:

תודה רבה לכם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. אורית, רוצה להתייחס?

אורית רז:

כן. קודם כל אני אגיד שמשוהו שהם כנראה לא קראו את ה - , לא קראו את ההמלצה לפני הדיון או לא הבינו אותה. חלק גדול מהתוספת בכלל הולך להיחתך להם. הם הלכו לפי תב"ע 1541, שמגיע

להם לכאורה 120%, והתב"ע הזאת היא לא, היא לא, לא נתנה זכויות במתחם הזה. זאת אומרת שאנחנו צריכים לחזור לתב"ע 1637/א, לפי התב"ע הזאת, יש להם יתרה של 6 מטר בשונה ממה שהם אמרו שהוא 39 מטר, אז במקרה, אז קודם כל התוספת היא הולכת להצטמצם להם משמעותית. הם דיברו על תוספת מסיבית ועל זה שמכבדים את הבית.

יהודה פרוידגר:

6 מטר זה לכל דייר או 6 מטר זה בכלל?

אורית רז:

6 מטר לכל דייר. לא, אחרי החלוקה נשאר להם. זאת אומרת שבמקום שטח של 80 מטר הם מציעים. זה הולך להיחתך להם כמעט בחצי.

עמנואל זלטס:

תגיד, למה? למה? למה לא אמרנו להם כשהם יהיו פה? אבל,

יהודה פרוידגר:

למה לא אמרת להם את זה פה?

אורית רז:

תראה, אמרתי להם שהתוספת תצומצם והם יצטרכו לתקן שטחים, אבל אני אומרת.

יהודה פרוידגר:

מה זה זה?

אורית רז:

אני לא אתחיל להיכנס איתם בתוך כדי דיון לנושא של שטחים כי ראו ב - ,

יהודה פרוידגר:

איך מ - 6 יצא חצי? מ - 5, זה מ - 80 זה,

אורית רז:

לא, לא 6 מטר מכוח התראת תב"ע, ולא 39 מכוח יתרת תב"ע, ובנוסף יש להם הקלה כמותית ו - 2.5%, ו - 5 מטר, בכפוף לאישור של יואל.

אליעזר ראוכברגר:

לא. היא אמרה שהיא מבקשת לצמצם שטחים רק לא אמרה כמויות במספרים,

אורית רז :

רק לא נכנסתי למספרים,

יהודה פרוידגר :

רגע (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר :

היא לא דיברה על מספרים, היא אמרה שבכפוף לצמצום שטחים,

עמנואל זלטס :

כמה הם,

יהודה פרוידגר :

ה – 33 מטר זה,

אליעזר ראוכברגר :

אבל כל הזמן דיברו עוד קומה, עוד קומה של דירה, אם זה בסך הכול 40 מטר, זה כבר לא דירה, זה דירות.

עמנואל זלטס :

ליזר,

יהודה פרוידגר :

אפילו לא זה, מה?

עמנואל זלטס :

שרון אבני זה,

אורית רז :

כן,

יהודה פרוידגר :

זה פחות 33 מטר,

אורית רז :

זה ייתן להם 23 מטר מכוח תב"ע והקלות, פלוס חדר מחוזק, פלוס כ – 20 מטר בכפוף לאישור של יואל, לאישור עיצובי, לאישור ל – 5%, כי עד עכשיו בכלל דחינו את ה – 5%, כי לא היה אפשר בפעימה אחת.

יהודה פרוידגר:

לא, לא הגיעו,

אורית רז:

זאת אומרת שזה כן הולך להצטמצם מ – 70 מטר, מאזור ה – 80 מטר ל – , אני יודעת 50, אז זה חשוב לומר את זה כאילו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

חשוב להגיד את זה, כי הם פה,

אורית רז:

אני לא חושבת שצריך להגיד את זה פה, כי אז את יודעת. הרי הם קראו את ההמלצה לפני הדיון.

עו"ד אילנית מיכאלי:

נכון, הם צריכים לקרוא את זה, אבל (לא ברור), לקרוא להן?

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אורית רז:

כי גם בתיק המקביל, אגב ומשהו נקודה שתיים, מירי שמואלי גם נדרשה לתקן והסכימה איתנו על זה וכתבנו בהמלצה שהם צריכים לתקן בהתאם לתיק ההוא. מה זה? מה זה לא יודעים? הם ראו את ההמלצה לפני הדיון. הם אמורים לדעת את זה. הם פשוט לא התייחסו לזה. אולי תזכיר ולכן אני אמרתי באיך אומרים? אמרתי להם אתם תצטרכו לצמצם והם לא. אני לא יודעת אם בשאר נכון לומר את זה, אבל כן תצטרכו לצמצם. זה כן. זה עמנואל, אתה מדבר איתם?

יהודה פרוידגר:

שמעת הרב יוחנן?

יוחנן וייצמן:

כן,

יהודה פרוידגר:

היא אומרת שחל על זה תב"ע בכלל אחרת,

יוחנן וייצמן:

אני לא מכיר את התיק, לא מכיר את התיק,

יהודה פרוידגר:

שמצמצם להם את ה - ,

יוחנן וייצמן:

השנייה נכנסתי לא מכיר את התיק,

יהודה פרוידגר:

השנייה נכנסת,

אורית רז:

הוא לא,

יוחנן וייצמן:

אני לא יודע על מה מדובר.

אליעזר ראובברגר:

כן,

אורית רז:

אנחנו פשוט לא יכולים להתייחס לאחד,

עמנואל זלטס:

לא מספיק מוכנה,

נלי צדוק:

הוא לא הזכיר,

אורית רז:

הוא לא הזכיר את זה, אבל, גם בתיק מקביל, דרשנו ממנה אחרי דיון ביקשתי, והיא ישבה איתי והיא הסכימה איתי, מירי שמואלי, כן.

אריאל גולן:

מקסימום ילכו לערר.

אליעזר ראובברגר:

מה?

אורית רז:

זה,

אליעזר ראובברגר:

בסוף שתיים ילכו, אחד על זה, ואחד על זה. טוב לגבי, לגבי ההתנגדויות באמת ההתנגדויות אני חושב שהם לא, לא הייתי אומר לא רלוונטיות אבל הן לא קבילות, כי דרך אגב יש פה בקרה הנדסית?

אורית רז:

יש מה?

אליעזר ראובברגר:

בקרה הנדסית זה עבר? שלנו?

אורית רז:

הם לא צריכים נוהל בקרה הנדסי כי התב"ע לא דורשת, הם צריכים אישור מהנדס, כמו בכל תיק. אנחנו לא דורשים עכשיו נוהל בקרה הנדסית כשהתב"ע בהוראות התוכנית לא דורשות.

אליעזר ראובברגר:

אוקי.

יהודה פרוידגר:

אפשר אולי להגיד דרישה שלנו לבקרה הנדסית,

אריאל גולן:

לא, לא, אל תכניס עכשיו.

יהודה פרוידגר:

לא להכניס?

אורית רז:

תשמע בתיק מקביל,

יהודה פרוידגר:

אבל אולי שיביאו, אולי שיביאו מהנדס מומחה לקונסטרוקציה ולא סתם מהנדס רגיל.

אריאל גולן:

כל המהנדסים שמביאים פה,

אורית רז:

תראה, ברור שהם יביאו חוות דעת סותרת את מה שהם הגישו. יהיה פה כל אחד יגיש את חוות דעת (לא ברור),

אליעזר ראובברגר:

פה כתוב בסוף החוות דעת ניתן לבצע את התוכנית ואין כל מניעה קונסטרוקטיבית עבור התוספת בנייה, זה השורה התחתונה.

יהודה פרוידגר:

אין, אין מה? מה השורה? ואין כל?

אריאל גולן:

(לא ברור) שאין בעיה קונסטרוקטיבית,

אליעזר ראובברגר:

חוות דעת, הנידון חוות דעת קונסטרוקטור לתוספת בנייה לפי תקן 4.1.3,

יהודה פרוידגר:

קונסטרוקטור,

אליעזר ראובברגר:

ואז הוא מפרט את חוות הדעת, מטרת הסיום, מסקנת הדוח,

יהודה פרוידגר:

חוות דעת קונסטרוקטור,

אליעזר ראוכברגר:

כל הדברים ובסופו של דבר ניתן לבצע את התוכנית ואין כל מניעה קונסטרוקטיבית עבור התוספת בנייה

אריאל גולן:

ועוד הקטנו את זה אז עוד יותר טוב.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

אריאל גולן:

ועוד הקטינו את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

כרגע זה מוקטן. נראה מה ייצא עם זה, עוד פעם, בואו נתייחס להתנגדויות הנושא תשתיות. לא מדובר פה בתוספת של קומה חדשה. מדובר פה בתוספת של הרחבה, הרחבת דירה. יש פה בעיות של בניין ישן. אני לא חושב שתוספת של כמה עשרות מטרים תחריף את הבעיות בצורה כזאת שצריך למנוע את התוספת על גג שהוא רכוש פרטי. זה לא יעלה ולא יוריד. הם לא הוכיחו גם את זה שזה יוסיף בעיות. ולכן דין ההתנגדות הזאת להידחות.

אורית רז:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

נושא של החתמות. מדובר פה על בנייה של על רכוש פרטי ולכן לא צריך חתימות. הנושא של.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש את התקנות, תקנות של הבית המשותף,

1 אליעזר ראוכברגר:

תקנון בית משותף קובע שהם יכולים לבנות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הגגות צמודים אליהם (לא ברור) בנייה.

אליעזר ראוכברגר:

לשם בנייה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

(לא ברור) צורך בקבלת הסכמות.

אליעזר ראובברגר:

הסכמות נכון, לגבי הזכויות. הבנו גם ממך שהם מדברים שמדובר פה רק על החלק היחסי ולא נפגע הזכויות של יתר השכנים. לגבי הנושא של פינוי בינוי הכנס הבנו שהכנס הדיירים הראשון היה באפריל. אני לא יודע אם באפריל היה ב - 23, לא זוכר את החודש. זאת אומרת שעבר מאז שנה וחצי שנתיים וגם אם מתקדם זה לא קרם עדיין עור וגידים שהם הגיעו למספר החתימות הנדרש להסכמות הנדרשות לתכנון, ודאי שלא נפתח עדיין תיק, כך שמדובר פה בפרויקט שאם הוא יקרום עור וגידים, מדובר פה על עוד שנים רבות ארבע, חמש, שש, שבע שנים. זה לא הוגן בזמן הזה למנוע ממי שיש לו גג, רכש אותו במיטב כספו, לבנות תוספת של כמה עשרות מטרים וזה לא יסכל את הפינוי בינוי גם כן. ואם הם חוששים מאחרים אז ברגע שהפינוי בינוי יוגש ויהיה תיאום עם אגף תכנון והכול, אפשר גם לבקש 77-78, כדי שאחרים לא יקבלו ולא יספחו או את הדברים, אבל כרגע למנוע כשכל הפינוי בינוי הוא על כרעי תרנגולת או איך לקרוא לזה? הוא באוויר. בעצם אנחנו לא יודעים מה יקרה איתו, לא יודעים אם הוא יתקדם באמת לא יתקדם. עובדה ששנה וחצי שנתיים אנחנו אוחזים מהכנס הראשון ועדיין הוא לא התקדם ולא הגיע לפה, לא עמד בתנאי סף. לא עבר שום בדיקה לא הגיע, לא נפתח תיק, לא שום דבר. אני לא יכולים בגלל זה לדחות. מבקשים באותו בניין, כדי לעכב הליך בנייה צריך שיהיה איזה שהוא אינדיקציה איזה שהוא סיבה ממשית אמיתית כדי לעכב הליך בנייה. לא התרשמנו שיש פה סיבה ממשית ואמיתית. לגבי הנושא של הטענה של אבק, לכלוך, רעש, סבל. נכון, אני מודה, כל בנייה עושה את זה, אבל אם אנחנו תמיד נקבל טענות כאלה לעולם לא נבנה בעיר, ולכן אני חושב שצריך לדרוש מהמבקשים לעמוד בתקנות בשעות הבנייה, לצמצם עד כמה שניתן את הרעש, להקפיד על הכללך שלא יהיה, לנקות, ולהתחשב בשכנים עד כמה שניתן בהליך הבנייה.

אריאל גולן:

לייזר, אני מציע, לייזר,

אליעזר ראובברגר:

כן, אני איתך.

אריאל גולן:

אני מציע להוסיף בהחלטה את המספר טלפון של עורך הדין אבני.

אליעזר ראובברגר:

אה אוקיי, אבל הוא לא נתן אותו. זהו, אני חושב שענינו על, על כל הדברים. הנושא של הנושא של פגיעה, סכנת חיים, רעידת אדמה. שוב פעם יש לנו פה את חוות דעת הנדסית שזה לא מוסיף ולא פוגע ולכן אני חושב שדין ההתנגדויות להידחות. עכשיו לגבי הנושא של הצמצום אני הייתי מציע מכיוון שלא הצגת את זה למבקשים והם לא, לא היה להם אפשרות להתייחס לכך. אני מציע בגלל זה לדחות את ההכרעה. שישבו איתך ויגיעו איתך להבנה, להסכמה או לאי הסכמה. לא משנה מה ותביא את זה בעוד שבועיים. שוב פעם לוועדה לחלטה סופית אחרי שאת ההתנגדויות.

אורית רז :

ואת את כל הנושא של ההתנגדויות נכניס.

אליעזר ראובברגר :

אחר ההתנגדויות דחינו. אבל עכשיו יש כאן את מה שאת מצמצמת שטחים שאת לא מורידה כמה מטרים ספורים. את מורידה פה 30%, 40%, זה המון. הם לא שמעו את זה. אולי הם רוצים להשיג על זה, אולי הם רוצים להתווכח איתך על זה, אבל הם רוצים להוכיח לך שאת לא צודקת, זה לגיטימי. ברור שאת בצורה מקצועית תנסי כמובן להוכיח למה את כן צודקת ואת המסקנה של הדין ודברים ביניכם, תביאו לפה בעוד שבועיים ונקבל החלטה.

אורית רז :

זאת אומרת אז הקוד הוא כרגע לדחות את ההכרעה?

אליעזר ראובברגר :

לדחות את הכרעה, לא בגלל ההתנגדויות, אלא בגלל הדין ודברים לגבי שטח, לגבי צמצום השטח על ידי הדרג המקצועי שהם. אם הם מסכימים לזה אין שום בעיה. אז תביא, בלי דין ודברים, שבי איתם ויסבירו לך למה אם אולי הם חושבים שאת לא צודקת. ואם חושבת את צודקת, אז מצוין, אז תביאי את זה לשוטף כמובן.

אורית רז :

כן וההתנגדות ואז את כל מענה ההתנגדויות.

אליעזר ראובברגר :

נכניס את זה במילא בתוך ההחלטה.

אורית רז :

נכניס את זה,

אליעזר ראובברגר :

כן, אבל אנחנו כבר הכרענו עכשיו בוועדה (לא ברור), מקובל? חברים. אילנית.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מקובל. אוקי.

סיום הדיון