



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל
תיק מספר 2024/0023.00
הרב הרצוג 55, ירושלים

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

ישראל קלרמן:

מה? אז להמשיך לייזר?

אליעזר ראובברגר:

כן, אם היא תציג. טוב, חברים, אפשר להתחיל, מעיין קדימה. לא, משה מרגליות, איפה לקח אותה?

מעין זך:

זה החישוב שטחים שאני עשיתי. להתחיל?

עמנואל זלטס:

ישראל, להתחיל? ישראל,

ישראל קלרמן:

כן, מעיין, את מתחילה?

מעין זך:

כן,

ישראל קלרמן:

קדימה.

מעין זך:

אהלן, טוב, אנחנו ב - , 3 בסדר היום, מה אנחנו? 3 בסדר היום, תיק 24/23 ה רב הרצוג 55, בקשה לתוספות לבניין הקיים, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, חלקית, הכוללת 12 יחידות דיור, מוצעות 2.5 קומות חדשות, סך הכל חמש וחצי קומות ו – 20 יחידות דיור. אני מציינת שהבקשה הזו הוגשה כמבנן אני יחד עם הרצוג 83 שאמור לעלות בעוד שבועיים לדיון. בעקבות החלטת ועדת ערר הוחלט להחזיר את הבקשה הזו לתכנון עיר לבדיקת היתכנות למבנן. קיבלנו התייחסות שהבקשה לא עומדת בתנאים למבנן, לכן היא נבחנה כמבנה אינדיבידואלי בפני עצמו. כמובן שאני מניחה של המבקשים אם תהיה איזושהי הסתייגות מהדבר הזה ונשמע אותם בהקשר הזה. מבחינת הסדרי תנועה הם נדרשים להתקין 8 מקומות חניה. הם מציעים שני מקומות חניה.

עמנואל זלטס:

רגע, אבל זה משפיע על כל. עכשיו זה ישפיע על כל מה שמבוקש?

מעין זך:

הם יצטרכו להוריד חצי קומה, את החצי קומה בשתי הבקשות, גם בהרצוג 55, וגם בהרצוג 83. הם מציעים שני מקומות חניה מתוך שמונה שהם נדרשים להציע, וזה גם על חשבון שני מקומות חניה שהם קיימים כרגע. גם, גם תכנון עיר לא אוהבים את החניות האלו כי מדובר על חניות שמוצעות, רגע, רגע כאן בכניסה למגרש, ובעצם הן מבטלות שתי חניות שנמצאות מחוץ לחלקה. הוגשו שבע התנגדויות לבקשה, מצוקת חניה, בקשה להליך של פינוי בינוי, פגיעה באיכות חיים, חסימת אור אוויר ונוף ועומס על התשתיות הקיימות בגלל ריבוי יחידות דיור המוצעות כאן.

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן.

(מדברים ביחד ברקע)

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד שרון אבני:

שני אולמות.

אליעזר ראוכברגר:

יפה, היית בקביעת מזוזה? היית בחוץ, צריך להזמין אותך? אבל יש דברים שלא צריך להזמין, באים ככה, בשביל דברים יפים וטובים.

עמנואל זלטס:

זה היה כתוב בזימון לוועדה, זה היה כתוב שמה, גם ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, מתנגדים יש פה? רק שניכם?

אריאל נחום:

נציגים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אריאל נחום:

כולם מבוגרים, קשה להם.

אליעזר ראוכברגר:

אין בעיה, הכול בסדר. אריאל נחום אחד מכס?

אריאל נחום:

אני.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני, תציג את ההתנגדות.

אריאל נחום:

ההתנגדות היא לגבי ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

רק תפעיל בבקשה את המיקרופון, יש לך שם כפתור.

אריאל נחום:

שומעים?

אליעזר ראוכברגר:

מצוין.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היו"ר יש לנו בקשה קטנה לסדר היום לפני שהמתנגדים יציגו את ההתנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אני מניח שהדברים כבר הוצגו ב - , לקראת הדיון, אנחנו טוענים שה - ,

אליעזר ראוכברגר:

גם קראנו,

עו"ד שרון אבני:

לא, אם, אם באמת רוצים לדון בזה כמבן, צריכים לקיים את הדיון יחד עם הרצוג 83, לכן אנחנו חושבים שנכון היה לקיים את שני הדיונים יחד. אני מבין שהמתנגדים כבר הוזמנו וגם אנחנו נמצאים פה. הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל,

עו"ד שרון אבני:

אם היה תחליט שהיא שומעת את המתנגדים.

אליעזר ראוכברגר:

רגע שנייה מעיין, את רוצה לענות לו?

מעין זד:

אז ככה, אני כבר דיברתי על זה ואמרתי שמבחינת הצוות המקצועי לא ניתן כרגע לאפשר מבן אם וכאשר עכשיו הם יגישו טיעונים שכן ניתן יהיה לאפשר את המבן והוועדה תוכל לקבל את הדבר הזה, למרות שלא נראה שניתן לאפשר את הדבר הזה. אני הצעתי שהרצוג 83,

אליעזר ראוכברגר:

גם וועדת ערר נדמה לי דירה על נגד,

יוחנן וייצמן:

מה המרחק של הבניינים?

מעין זד:

540 מטר. אני הצגתי שנעלה את הבקשה הזו הרצוג 55, שוב פעם לדיון פנימיים בעוד שבועיים ביחד עם הרצוג 83. אם וכאשר,

אליעזר ראוכברגר:

אני חושב כמה זכור לי.

מעין זד:

לא התקבלו הטענות, פרסום

אליעזר ראוכברגר:

ועדת הערר אמרה ש –

מעין זד:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

צריך, איך אומרים? לסיים את האירוע שנקרא מבין,

מעין זד:

לייצר יתרון,

עו"ד שרון אבני:

זה ממש לא מה שוועדת ערר אמרה,

מעין זד:

תכנוני,

אליעזר ראוכברגר:

ככה זכור לי.

מעין זד:

לייצר,

עו"ד שרון אבני:

אני אציג את הדברים כשיגיע תורי לדבר. אני רק רציתי להגיד שזה ששומעים את המתנגדים עכשיו, והכול, שעצם העובדה שהדיון לכאורה מפוצל, שזה כשלעצמו לא יסכל את האפשרות לדון בזה כמבין כמו שהוא אמרה,

אליעזר ראוכברגר:

אז היא אמרה,

עו"ד שרון אבני:

אני מקבל.

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

יוחנן וייצמן:

גם לזה.

אליעזר ראוכברגר:

אריאל נחום בבקשה אדוני, רק את המיקרופון. עוד פעם זה אם לא מדברים אליי ואז הוא,

אריאל נחום:

אם לא מדברים, אז צריך ללחוץ.

אליעזר ראוכברגר:

אם לא מדברים אליו אז הוא נכבה.

אריאל נחום:

יפה.

אליעזר ראוכברגר:

קדימה.

אריאל נחום:

אני גר הרבה שנים באזור מעל 30 שנה, ועם הזמן נהייתה בעיית חנייה מאוד מאוד חריפה. הבעיה היא כזאת שנכון להיום אין מקומות חניה בכלל. אתם מכירים את המיקום בהרצוג? ניות, פינת שמעוני.

אליעזר ראוכברגר:

הכול מוכר.

אריאל נחום:

אפס מקומות חניה. עכשיו התוספת שלהם היא עוד 8 דירות, שאנחנו מעריכים שהם יהיו בין 10 ל 15 מכוניות, בהנחה שגם יהיו להם אורחים או שתי מכוניות לדירה. נכון להיום יש אפס. תוסיף 15 לאפס, תבין את המשמעויות של מריבות חניה, החניה על המדרכה, אתה יכול לראות גם בצילום שכולם חונים על המדרכות, כולם חונים על המדרכות. תוסיף לנקודה הזאת עוד 15 מכוניות ותבין את המשמעויות. אני הולך לריב עם השכנים? זה דבר אחד. דבר שני, אנחנו עצמנו קיבלנו פנייה מיזמים וזה יכול לעניין אותנו לעשות תמ"א/2/38. ההוא עשה את הבדיקה שלו ויחד עם הבניין שלידנו 59, ו-, ושלנו שזה 57, אנחנו נרצה אולי לצרף גם כן את 61 ולעשות שמה פינוי בינוי נורמאלי עם חנייה מסודרת, בניינים חדשים הרבה הרבה יותר. הבניינים יותר מודרניים חדשים תוספת יותר

משמעותית של דירות. אז אני לא מבין למה שהם לא יצטרפו. מה זה? 38/1 במקום שאין חניה? זה לא הגיוני. לא עושה שכל היום.

אליעזר ראובברגר:

תודה, תודה אדוני. זבולון ליאור.

אריאל נחום:

הוא לא הגיע.

אליעזר ראובברגר:

הוא לא הגיע? את רוצה להקריא את ההתנגדות שלו? מעיין, בבקשה. מיקרופון, הקטע של החניה והתמ"א/2 לא צריך לחזור על זה. רק מה ש - .

מעין זד:

אין בעיה,

אליעזר ראובברגר:

רק אם יש תוספת, לא, לא חופף.

מעין זד:

אוקיי, "בימים אלו מספר בניינים נמצאים בהליך של פינוי בינוי בהרצוג 51, 53 וטשרניחובסקי 22. אמנם תהליך ראשוני, אך הליך שיכול לשפר את רווחת הדיירים ובעלי הדירות, ולא פחות חשוב לשפר לבטיחות המבנים ועמידותם במקרי חירום. לכן אני חושב שכדאי שגם הרצוג 55, צריך להצטרף לתהליך. על פי תוכנית מוצעת, בניית התמ"א תגרום ליציאה מגבולות קווי בניין, מה שכלל הידוע לי, עיריית ירושלים איננה מאשר מאשרת. לאור כך אנו מתנגדים לבקשה לתמ"א/38 בבניין הרצוג 55".

אליעזר ראובברגר:

תודה. קטן נטע לא נמצאת. היא גם מה שאני רואה מדברת על חניה.

מעין זד:

נכון.

אליעזר ראובברגר:

וגם על פינוי בינוי זה זהה למה ששמענו כבר. דוידוב גדעון.

אריאל נחום:

לא נמצא, הוא,

אליעזר ראוכברגר:

גם לא נמצא.

מעין זך:

"אני בן 81 ואשתי בת 72".

אליעזר ראוכברגר:

מנגד.

מעין זך:

"לא רואים את עצמנו מתחילים לנדוד בין דירות".

אליעזר ראוכברגר:

כן. מזרחי בועז.

אריאל נחום:

פה.

בועז מזרחי:

אני ו - ,

אליעזר ראוכברגר:

אתה,

אריאל נחום:

דבר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

בועז מזרחי:

שלום. אני חושב,

אליעזר ראוכברגר:

תקרב, תקרב אליך, רק את ה - , תודה.

בועז מזרחי:

נחום הציג את אותם טיעונים שאנחנו בעצם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

בועז מזרחי:

העלינו ביחד. זה, אחד לאחד.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז, תודה אדוני. פרץ מאיר. גם כן אותו דבר. פינוי בינוי וחניה.

אריאל נחום:

אפשר רק להגיד שמשני הכיוונים מעוניינים שהם יצטרפו לקידום תמ"א/38 / 2,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, אמרת.

אריאל נחום:

גם בכיוון 51 וגם לכיוון שלנו.

אליעזר ראוכברגר:

אמרת את זה, אמרת את זה אדוני,

אריאל נחום:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, סיימנו את ההתנגדויות גם בעצם. בוא נאמר ככה, חוץ מן המתנגד הזה שאומר שבגיל 81 הוא לא יכול לנדוד. כל השאר זה אותם התנגדויות שהם בעצם עיקרם הם חניה ורצון לתמ"א/2, להליך של פינוי בינוי, ואז יצירת כמובן חפירה וליצור חניה תת קרקעית שתפתור את בעיית החניה או את מצוקת החניה. איך שתקראו לזה. עו"ד אבני בבקשה. אתה משיב?

עו"ד שרון אבני:

מי ששייב להתנגדויות מטעם היזם, זאת עו"ד אדריאנה שכטר שנמצאת פה לא ידעתי.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד שרון אבני:

נמצא פה גם פרי חמם, לעניין התכנוני, אם צריך.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד שרון אבני:

אני אתייחס בהמשך רק לנושא המבן.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה. אז רק גברתי את שמך לפרוטוקול.

עו"ד אדריאנה שכטר:

עורכת דין אדריאנה שכטר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד אדריאנה שכטר:

אני הבעלים, אני הבעלים של היזם.

אליעזר ראוכברגר:

מה את?

עו"ד אדריאנה שכטר:

אני הבעלים של היזם.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי,

עו"ד אדריאנה שכטר:

אני החברה היזמית.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי,

עו"ד אדריאנה שכטר:

גם כעורכת דין.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

עו"ד אדריאנה שכטר:

אוקיי, אז אנחנו מדברים על בקשה להיתר שהוגשה בשנת 2021. לפני ארבע שנים אנחנו נמצאים כאן בסיטואציה שבה עברנו תהליך מאוד מאוד ארוך מול היועצים המקצועיים של הוועדה, הליך מאוד מאוד ארוך גם בסוגיה של המבנן וגם בסוגיה של התיאום תכנון הנדרש. השלמנו את כל הדרישות כדי להגיע לכאן. פרויקט של תמ"א/138 זה פרויקט בעל חשיבות לאומית. אנחנו בונים פה 8 דירות בסך הכול, מתוכן שתי דירות מקבלות או מוצאים פתרונות חניה לשתי דירות בתוך המגרש. הפער שיש הוא 6 חניות. ועם כל הכבוד, זו לא עילה לא לאפשר לדיירים לקבל את החיזוק של הבניין, בטח אחרי השנה האחרונה שחלפו, וביתר סט, החודש האחרון שהחלפנו הממ"דים מרפסות השמש. שיפור של איכות החיים. ככלל, תמ"א/38 כבר הוכרזה במספר רב של פסקי דין. אני לא חושבת שיש צורך שאני אציין אותם, ואם כן אז תגידו לי. כחשובות לאומית ציבורית. טענה של חוסר מקומות חניה זו לא טענה שיש לסרב בגינה, בין היתר בהינתן הפרק זמן שחלף מאז שהגשנו את הבקשה להיתר ועד היום. הסוגיה של אני רוצה פינוי בינוי זה בסדר, זה נחמד, זה רעיוני, זה משהו שמרחף באוויר. זה לא משהו שישים היום. זה לא פרויקט שיש היום. זה לא משהו שאנחנו יכולים לראות שכבר הוגשה בגינו איזושהי התנהלות רעיונית, אני רוצה פינוי בינוי, זה בסדר. הבקשה שלנו לא מונעת מן המתנגדים לעשות הריסה בבניין שלהם, ואז יהיו להם את החניות שהם מבקשים כפי שהם מציינים, שהם כבר בתהליך מול יזם, מדהים. אנחנו מברכים על כך ושיעשו את היזם שלהם ויעשו את הפרויקט שלהם ככל ויש להם, ויעשו את ההריסה שלהם ואז יהיה להם חניות אצלם. יחד עם זאת, זו לא עילה למנוע מ- 12 דיירים בבניין שלנו שמשוועים, משוועים לממ"דים, הם משוועים למעלית שעולים 4 קומות. אנשים מבוגרים שצריכים עכשיו להתעכב או להמתין לאיזשהו רעיון אמורפי של פרויקט של פינוי בינוי שיארוך, אם בכלל, שנים ושוב אם בכלל. ולא לאפשר להם את הזכויות שהמדינה,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד אדריאנה שכטר :

סליחה?

אליעזר ראוכברגר :

תודה אמרתי, הבנו.

עו"ד אדריאנה שכטר :

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר :

לפני שאתה מדבר על מבנן, ניתן להם להגיב על הדברים האלה. כן, זכות התגובה שלכם על מה ששמענו ואחר כך ניתן לעורך דין אבני לדבר על המבנן,

אריאל נחום :

היא מדברת על, היא מדברת. שומעים?

אליעזר ראוכברגר :

עוד לא.

אריאל נחום :

תקופה של ארבע שנים של הגשה. אנחנו נמצאים בתהליך של שנה כבר יחד, עשינו מכרז יזמים וכל היזמים גילו התלהבות. אם נוכל לצרף עוד בניין או עוד שניים, ההתלהבות רק גדלה. יש רווחיות שכולם מרוויחים. הדיירים, היזם, העירייה עם הארנונה, מקומות חניה. אני לא מבין מה בא לאזור הזה עם תמ"א/1/38, נכון להיום. והם יכולים להצטרף, אף אחד לא מונע מהם להצטרף אלינו. אנחנו מעוניינים. אני מפריע לו?

אליעזר ראוכברגר :

כן.

אריאל נחום :

אז לחזור על הדברים? כי הפרעתי,

אליעזר ראוכברגר :

לא, לא,

אריאל נחום:

אז אני אחזור על הדברים. אני רק אומר שהיזמים שבדקו ומספר חברות שהציעו את עצמם. כולם ראו גם שכל כלכלי, כולם מרוויחים, הדיירים.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל מה שהיא אמרה, היא אמרה אני לא מפריע לכם לעשות את זה. למה אתם רוצים מאיתנו?

אריאל נחום:

אבל היה ולא ייצא לפועל, אנחנו לא נוכל אמורים.

אליעזר ראוכברגר:

הם אומרים, אנחנו בגלל זה לא צריכים להיענש ולחכות עוד כמה שנים.

אריאל נחום:

זה לא כמה שנים.

עו"ד אדריאנה שכטר:

בדיוק.

אליעזר ראוכברגר:

המילה להיענש לה שלה, אלא שלי.

עו"ד אדריאנה שכטר:

בדיוק.

אריאל נחום:

היה ואנחנו,

עו"ד אדריאנה שכטר:

תודה על הפרשנות.

אריאל נחום:

היה ואנחנו היה ולא נוכל לעשות את הפרויקט כמו שחשבנו שאנחנו חושבים שאפשר, והיזם חושב, אז אנחנו ניתקע עם הבניין שלנו כפי שהוא, ולא נוכל לקדם תהליך של פינוי בינוי בשנים הבאות ותהיה לנו את בעיית החנייה שרק תהיה יותר חריפה.

אליעזר ראובברגר:

כל מה שאתה אומר, כל מה שאתה אומר זה נכון, אבל מה הם אשמים?

אריאל נחום:

אבל הם לא צריכים, אנחנו כל השכונה לא צריכה.

אליעזר ראובברגר:

הוא אומר - תשמע. היא אומרת. הגברת הנכבדה, עורכת הדין הנכבדה, אומרת לך אדוני, אני כבר בתוך האירוע ארבע שנים. השכנים מחכים כבר ארבע שנים. מה אתה רוצה? שיכחו עכשיו עוד ארבע שנים, עוד שנה, עוד שנתיים, עוד שלוש? יש, היינו באירוע עכשיו רק לפני כמה שבועות.

עו"ד אדריאנה שכטר:

נכון,

אליעזר ראובברגר:

שאיך אומרים? לא, אין אדם במדינת ישראל שלא מבין את המשמעות של ממ"דים,

עו"ד אדריאנה שכטר:

נכון,

אליעזר ראובברגר:

ללא קשר למלחמה. אין אדם שלא מבין את המשמעות של הקלה במעלית. חיזוק הבניין,

עו"ד אדריאנה שכטר:

הכול נכון,

אליעזר ראובברגר:

לייפות אותו יותר יפה. מה אתה עונה לה?

אריאל נחום:

אני אומר אין פתרונות לחניה.

אליעזר ראובברגר:

לא, לא,

אריאל נחום:

אני אומר הם יכולים,

אליעזר ראוכברגר:

אבל, אבל אתה,

אריאל נחום:

קודם כל היא אמרה 4 קומות בבניין יש 3 קומות ב – 55.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

אריאל נחום:

דבר שני, יש בבניין,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אנשים כבר,

אריאל נחום:

יש בבניין גם מקלט 8.

אליעזר ראוכברגר:

אנשים מבוגרים,

אריאל נחום:

אני לא,

אליעזר ראוכברגר:

אני מתאר לעצמי, שלא גרים שם בחורים צעירים בני 25, 30,

אריאל נחום:

אני לא, יש גם וגם.

אליעזר ראוכברגר:

אנשים מבוגרים גם לקומה שלישית קשה להם לעלות.

אריאל נחום:

גם וגם, יש גם וגם.

אליעזר ראובברגר:

ולחזק בניין חלילה.

עו"ד אדריאנה שכטר:

נכון,

אליעזר ראובברגר:

אף אחד לא רוצה שהיא מחר יקרה רעידת אדמה, שאנחנו ניקח על עצמנו שדחינו להם את התוכנית.

עו"ד אדריאנה שכטר:

נכון.

אליעזר ראובברגר:

אני לא יודע. אנחנו אחר כך נדון דיון פנימי, למה דחינו את התוכנית בגלל איזה שהוא תוכנית ליד שאומרת, פינוי בינוי שאולי תגיע פה בעוד שנה. אולי תגיע פה בעוד שנתיים ואולי בכלל לא.

אריאל נחום:

אני רואה גם את האינטרס השכונתי הציבורי.

אליעזר ראובברגר:

אני לא,

אריאל נחום:

הבניין מסודר.

אליעזר ראובברגר:

אני לא אמרתי שלא,

אריאל נחום:

אסתטי, מתקדם.

אליעזר ראובברגר:

נכון,

אריאל נחום:

ארנונה לעירייה.

אליעזר ראוכברגר:

בדיוק, בדיוק זה מה ש - ,

אריאל נחום:

שטחים יותר גדולים.

אליעזר ראוכברגר:

אבל סליחה אדוני.

אריאל נחום:

חניון משותף.

אליעזר ראוכברגר:

בדיוק בגלל זה אנחנו פה, אם לא היה כאן את שני הצדדים להכרעה, לא היינו נמצאים פה בכלל.

אריאל נחום:

בניין כזה יכול להוסיף 30 דירות במקום להוסיף 8 דירות עם חניון משותף מסודר, שלושה בניינים מודרניים.

אליעזר ראוכברגר:

זה צד אחד של המטבע.

אריאל נחום:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

אריאל נחום:

הצד השני זה רווח,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

אריאל נחום:

של היזם בעיקר ועיכוב של אולי שנה שנתיים. זה הכול.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

אריאל נחום:

זה מה שיש לי לומר.

אליעזר ראוכברגר:

אדוני רוצה להוסיף או אין? עורך דין אבני.

עו"ד שרון אבני:

תודה. לפני שאני ככה אטען בהרחבה,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אל תטען בהרחבה, תטען את זה בצמצום,

עו"ד שרון אבני:

הרחבה זה עשר דקות לכל היותר.

אליעזר ראוכברגר:

10 דקות?

עו"ד שרון אבני:

15 דקות?

אליעזר ראוכברגר:

אי - אפשר להסתפק בארבע?

עו"ד שרון אבני:

אם לא יפריעו לי זה יכול להיות פחות, 10 דקות ברוטו. לא, אבל אני, באמת אנסה לקצר את העניין הזה ככה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש לפני שאני טוען לגופם של דברים, אני רוצה להתייחס לאמירה שאמר כבוד היושב ראש ככה, אולי אפילו לא לפרוטוקול. כבדרך אגב, ועדת ערר אמרה שנגמר האירוע הזה של מבן. אז לא רק שוועדת ערר לא אמרה דבר כזה, אלא אמרה בדיוק הפוך זה גם לא מסמכותה, זאת הוראה שקבועה בתב"ע, ועדת ערר, עם כל הכבוד, אין לה שום סמכות לבטל הוראה בתב"ע. יש לה סמכות לפרש אותה, לקבוע קריטריונים ליישום שלה להחלטה, אין לה שום סמכות לבטל.

אליעזר ראוכברגר:

הפרשנות, המשמעות שהיא נתנה,

עו"ד שרון אבני:

אז אנחנו,

אליעזר ראוכברגר:

זה שזה,

עו"ד שרון אבני:

אנחנו מיד,

אליעזר ראוכברגר:

שמבן בעצם,

עו"ד שרון אבני:

אדוני היו"ר אני מיד אגיע, אדוני היו"ר וכבוד חבר וועדה וייצמן, אני מיד אגיע, אני מיד אגיע להחלטה של ועדת ערר שבגללה אני פה. והפרשנות שלה, שהתוצאה שלה היא בדיוק הפוך ממה שהצוות המקצועי לפני חודש, עדכן אותנו. אני אתחיל לרגע מהעובדות ברשותכם. חברתי, עורכת דין שכטר, תיארה את הדברים התיק הזה התחיל לפני משהו כמו ארבע שנים, אנחנו מדברים על המלצת מהנדס העיר הראשונה שניתנה באוגוסט 2021, ששם העניין הזה כבר עלה, כותב מהנדס העיר כך - תכנון תוספת של 2 וחצי קומות חדשות, סך הכול שש קומות בכל חתך. על פי הוראות 10038 ניתן להוסיף על גבי המבנה תוספת של שתי קומות וחצי והשלמת חצי הקומה בהתחברות למבן. מוצעת התחברות למבנה ברחוב הרצוג. יש פה טעות סופר 73 צריך להיות 83. בקשה מספר אחד 15503 מקובל, יש להעלות את כל הבקשות לדיון יחדיו בוועדת רישוי, המלצה של מהנדס העיר אוגוסט 2021. המלצה נוספת העניין הזה התגלגל עבר לכל מיני גורמים. 13 בנובמבר 2022 המלצת מהנדס העיר קובע כך, בצורה יותר מפורטת ומנומקת תוספת קומות מכוח מבן, לאחר בחינה של

הרצוג 55 הכולל 12 יחידות דיור במצב הנכנס והרצוג 83, הכולל 18 יחידות דיור, במצב הנכנס נמצא כי שני מבנים בעלי ערכים דומים הן מבחינת היבטים אדריכליים הן בשנת הבנייה ומדיניות. ניתן להכיר בהם בתור מבנן ולאשר תוספת של שתיים וחצי קומות לכל מבנה. כל עוד יוכח כי המבנה בכתובת הרצוג 83 עומד בתנאי תוספת זניחה, כמובן שהוא עומד. שני המבנים ייבחנו ויעלו לוועדה ביחד. במידה ואחד המבנים לא יאושר ניתן לקבל תוספת 2.5, לא ניתן לקבל תוספת 2.5 קומות אלא שתי קומות בלבד. זאת אומרת, יש לנו שתי המלצות אחת מאוגוסט 2021, אחד מנובמבר 2022. חד משמעיות וברורות. שני המבנים האלה נבחנו עם כל הקריטריונים, המרחק בין המבנים, הדמיון האדריכלי שלהם, הערכים הדומים, כל הקריטריונים שתוכנית 10038, דורשת שייבחנו וכל הקריטריונים שוועדת הערר בערה. ברודי טשרניחובסקי, שמיד אני אגיע אליו, קבע שהם הקריטריונים שצריכים לבחון וליישם. שתי ההמלצות האלה, אני אומר ההמלצה האחרונה היא מנובמבר 2022. התיק ממשיך להתגלגל. כמובן שהיזום בינתיים משקיע מאמצים, מתכנן, פונה לשכנים, מחתים על חוזים, מתבסס על העניין הזה, זה יוצא לפרסום. המועד האחרון להגיש התנגדויות היה במרץ 2024, לפני שנה וחצי בערך. החלטת ועדת הערר שבגינה אנחנו נמצאים פה ניתנה. אני רק פותח פה סוגריים. ביוני 2025, בדיוק לפני סליחה, ניתנה ביולי 2024. בדיוק לפני שנה, את ההודעה שבעקבות ההחלטה הזאת של ועדת הערר, מהנדס העיר משנה ב - 180 מעלות, את ההמלצה שלו אנחנו מקבלים חודש לפני הדיון, שנה, אחרי שוועדת ער החליטה מה שהחליטה. שבועיים לפני הדיון, שנה, אחרי שוועדת ער החליט את מה שהחליטה שבועיים לפני הדיון, כבר יש פה איזשהו טעם נפגם. עכשיו, כשאנחנו קוראים את העמדה העדכנית של מהנדס העיר, היינו מצפים אדוני יושב ראש.

אליעזר ראובברגר:

שומע אותך כל מילה. היינו מצפים הלאה,

עו"ד שרון אבני:

רק מוודא. היינו מצפים שאם יש פה שינוי של.

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור) איזה רבע שעה, נדמה לי בוועדה במשך שבע שנים שאני יושב פה כמעט, כן.

עו"ד שרון אבני:

קצת יותר מרבע שעה. היינו מצפים שכשיש פה באמת המלצה שינוי של ההמלצה ב - 180 מעלות, שהמשמעות שלו זה נזק של מיליונים. אנחנו מדברים על כן - 200 מטר שטח עיקרי, שתי דירות, פנטהאוזים עם מרפסות. הולכים לבטל את הדבר הזה לזום. א', צריך ליידע אותו על זה כשזה קורה. שתיים, צריך לשקול את כל השיקולים. אם באמת צריך לבטל את זה, מה המשמעויות? מה הנזקים? כמה הוא הסתמך על הדבר הזה? אנחנו לא רואים שום דבר מהדיון הזה. בהמלצה

העדכנית של מהנדס העיר. מה אנחנו רואים? אנחנו רואים איזה שהוא עדכון לקוני. עדכון, לאור החלטת ועדת ערר מספר 1115116/23,

אליעזר ראוכברגר:

אל תפריעי לו דליה, תהיה קשור בבקשה.

עו"ד שרון אבני:

בנושא מבני, שהחליטה כי ניתן לקדם בתכנון במתווה אשר כאשר קיים יתרון תכנוני לכך, דבר שלא היה ולא נברא אבל תיכף אני אגיע לזה. "מאחר בבקשה שבנדון לא נמצא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבני, וזאת גם בהתייחס לבקשה בהרצוג 83. לא ניתן להגדיר את הבקשה כמבני", כל ההסתמכות, נזק שלא יודע כמה מיליוני שקלים. אין לזה שום זכר בשיקול הדעת.

אליעזר ראוכברגר:

אמר פה מקודם שהמרחקים זה מעל 500 מטר.

עו"ד שרון אבני:

סליחה?

אליעזר ראוכברגר:

נאמר פה מקודם שהמרחק הוא מעל 500 מטר.

עו"ד שרון אבני:

כן, אבל זה היה גם בהמלצות הראשונות.

אליעזר ראוכברגר:

הכול אתה צודק.

עו"ד שרון אבני:

ועדת הערר בהחלטה שלה לא התייחסה אפילו בפסיק לנושא המרחק בין הבניינים. זה לא אחד הקריטריונים, לא בתמ"א, לא ב – 10038, ולא בהחלטה של ועדת הערר שאנחנו מדברים. ואני אומר שוב המרחק הזה,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא דיברתי על הוועדה, דיברתי על ההיגיון.

עו"ד שרון אבני:

המרחק הזה בין הבניינים היה קיים גם באוגוסט 2021, שמהנדס העיר בדק ואמר שמקובל.

אליעזר ראוכברגר:

לשיטתך גם במרחק של 10 ק"מ אפשר?

עו"ד שרון אבני:

לשיטתי, זה לא נושא שעומד פה לדיון מפני ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

לשיטתך גם מרחק של קילומטר?

עו"ד שרון אבני:

רגע. אני אענה על זה, אני אענה.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר?

עו"ד שרון אבני:

אני אענה לך על זה, כבוד, כבוד היושב ראש, בעניין הזה אני אעביר אחר כך את רשות הדיבור לפרי שיענה על זה, אבל אני אסביר למה. לדעתי זה לא צריך לעמוד פה לדיון, מפני שיש לנו שתי המלצות שבחנו את הדבר הזה מבחינה תכנונית ואישרו. יש שינוי של 180, 180 מעלות בעמדה הזאת. אני לא אומר שלמהנדס העיר או לכל גורם ציבורי אחר אין סמכות לשנות את דעתו. ודאי שיש סמכות, אבל יש כללים. איך עושים את זה. צריך לבחון מה הגורם לשינוי העמדה. אם חל פה שינוי במצב המשפטי, אם חל שינוי בנסיבות. אם יש איזה דרמה קיצונית, אף אחד מהדברים האלה אין. הנימוק היחיד לשינוי העמדה ב - 180 מעלות הוא החלטת ועדת ערר, בתיק ברודי טשרניחובסקי 1115116, שאני באופן אישי הייתי מעורב בה והייתי בדיונים האלה בוועדת ערר וגם בעתירה מנהלית שהוגשה והכול. ואין אדוני היושב ראש בהחלטה זכר לנימוק שמופיע כאן בעמדה של, ב - עדכון של מהנדס העיר. יש דברים אחרים שבמאה אחוז תומכים דווקא בעמדה הראשונה של מהנדס העיר ובעמדה השנייה של מהנדס העיר, מאוגוסט 2021 ומנובמבר 2022. עכשיו אני אתייחס ברשותכם להחלטה של ועדת הערר שבגללה אנחנו פה. דיברנו על ההמלצות, דיברנו על השינוי שנעשה כמעט כלאחר יד, בלי להבין את הנזקים, בלי לזמן את היזם, בלי לשמוע את עמדתו ועם ניתוח שגוי לחלוטין של החלטת ועדת הערר,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא אותו יזם?

עו"ד שרון אבני:

סליחה,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא אותו יזם.

עו"ד שרון אבני:

אותו יזם, אבל לא הודיעו, הודיעו לו על זה שבועיים לפני הדיון.

אליעזר ראוכברגר:

הנה היזם פה.

עו"ד שרון אבני:

נכון, אבל אני אומר,

עו"ד אדריאנה שכטר:

קיבלנו את ההודעה,

עו"ד שרון אבני:

יש החלטה, שנייה אחת, אדריאנה, יש החלטה של ועדת ערר מיולי 2024, שבעקבותיה חושב מהנדס שצריך לשנות את העמדה לעניין מבנן. למה צריך לחכות שנה שלמה ולהודיע לנו על זה,

אליעזר ראוכברגר:

שבועיים לא מספיק?

עו"ד שרון אבני:

שבועיים לפני הדיון? מספיק, אבל מה עם כל הנוק שנגרם לי בשנה הזאת והסתמכות? אבל אני שם את הדבר הזה בצד, זה לא לב העניין. לב העניין זה אם באמת החלטת ועדת הערר יש בה כדי לשנות את ההמלצה המקורית של מהנדס העיר. וכמו שאני אראה לכם מיד, לא מיני ולא מקצתי בדיוק הפוך. עכשיו אני מגיע לעניין. אני לא הסיפור של ברודי טשרניחובסקי זה סיפור ארוך ומפותל. היו בו שתי שלוש החלטות של ועדת ערר, כולם התקיימו בהרכבים שהם לא ועדת ערר של מחוז ירושלים שהייתה פה איזה בעיית ניגוד עניינים. באמצע הייתה עתירה מנהלית, אבל אני אתחיל מההתחלה ומהסוף. בהתחלה מדובר פה על שלושה מבנים שלא הוגשו כמבנה גדול קיבלו היתר, אחר כך צירפו להם עוד מבנה ואת כל הארבעה מבנים האלה רצו להכיר כמבנה גדול, הוגשו לזה התנגדויות. הוועדה הנכבדה הזאת אישרה את זה כמבנן. הוגש על זה ערר ראשון. הערר הזה נדון על ידי,

אליעזר ראוכברגר:

כמה יחידות דיור יש בבניין הנוכחי?

עו"ד אדריאנה שכטר:

לנו עכשיו? 12.

אליעזר ראוכברגר:

ואתם צריכים עוד שתיים בשביל מבנה גדול.

יוחנן וייצמן:

לא,

עו"ד שרון אבני:

לא, אנחנו צריכים עוד 8,

אליעזר ראוכברגר:

למה?

עו"ד שרון אבני:

אנחנו צריכים 20,

אליעזר ראוכברגר:

למה? 18.

עו"ד אדריאנה שכטר:

לא,

דובר:

מבנה גדול.

אליעזר ראוכברגר:

מבנה גדול אתה צריך 14,

פרי חמס:

אנחנו מדברים על מבן,

עו"ד אדריאנה שכטר:

אנחנו מדברים על מבן, לא מבנה גדול.

אליעזר ראובברגר:

לא, לא, במבנה גדול, אתה צריך 14.

פרי חמם:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אני רגע רוצה להמשיך את התיאור של ההחלטה של ברודי טשרניחובסקי, כי זה מאוד חשוב, וזה גם מה שעומד ביסוד שינוי העמדה הקיצוני של הצוות המקצועי. אני מזכיר בתחילת התיק ברודי טשרניחובסקי, היו שלושה היתרי בנייה לשלושה מבנים שלא הוגדרו כמבנה גדול, ולא קיבלו את החצי קומה הזאת. בהמשך נוסף מבנה נוסף ויחד כל הארבעה אלו הוגשו כמבן, המבנים שכבר היה להם היתר קיבלו היתר נוסף לעוד חצי קומה, וככה גם הבניין החדש שהצטרף. הוגש על זה התנגדויות נידונו פה בוועדה, הוועדה אישרה את זה כמבן. הוגש על זה ערר ראשון. הערר הזה נדון על ידי ועדת ערר של מחוז מרכז. כמו שאמרתי, היה ניגוד עניינים בוועדת ערר. קשר בין אחד המתנגדים לוועדת הערר. ויושב ראש ועדת הערר אמר למתנגדים תראו, אין לכם שום קייס בשום טענה. טענה היחידה שיש לכם זה נושא החניה. אני ממליץ לכם, תמשכו את כל הטענות, כולל הטענה שלא צריך להכיר בזה כמבן, ויישאר רק נושא החניה. היזם יגיש תוכנית חניה לכל ארבעה מבנים. יבוא לוועדה המקומית. תוכלו להתנגד, ישמעו, רק נושא החניה נשאר פתוח. זאת ההחלטה הראשונה של ועדת ערר, כשהוועדה דחתה, ועדת הערר דחתה את הטענה שאין להכיר במבנים כמבן, דחתה אותה. הגיעה לפה, נידון נושא החניה, הגישו התנגדות. הוועדה אישרה. הגיעו עוד פעם, הלכו עוד פעם לוועדת ערר. ועדת הערר בסיבוב השני, זה כבר היה בהרכב של מחוז צפון. באה יושבת הראש וועדת הערר של מחוז צפון, דחתה את כל הטענות בעניין החניה, אבל פתחה מחדש את נושא המבן בלי שזה בכלל עמד לדיון ובלי שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון בעניין הזה, וקבע שלא צריך לאשר את זה כמבן, החלטה מספר 2 של ועדת הערר. על ההחלטה הזאת הוגשה עתירה מנהלית, אותה כבר אני הגשתי. הטענה המרכזית בעתירה מנהלית הייתה שפתחו פה קודם כל נושא שיש לגביו סופיות דיון כי ועדת ערר בסיבוב הקודם דחתה את הטענות בעניין אי הגדרת הקבוצה כקבוצת מבנים, וגם כי לא נתנה זכות טיעון. זה משהו שיושבת ראש ועדת ערר יזמה מיוזמתה, בלי שהצדדים בכלל טענו בפניה בעניין הזה. עוד לפני שהתיק הגיע לבית משפט לדיון, ועדת הערר הודיעה שהיא מושכת את ההחלטה, מבקשת להחזיר את זה לדיון נוסף בפניה. בדיון הזה זה הדיון שבסופו ניתנה החלטה שזאת ההחלטה הסופית בערר 11151116, וכך קובעת ועדת הערר, לעניין ההגדרה כאל מבן וקודם כל הנקודה הראשונה שצריך. קודם כל, כל הקביעה של ועדת הערר בברודי טשרניחובסקי בהחלטה האחרונה היא קביעה אגבית לגמרי, מפני שעד שכבר הגענו לוועדת

הערר הגענו להסכמה עם המתנגדים, שהם מושכים את העררים ואין בכלל מקום לדיון. ככה שכל הדיון היה בכלל דיון אגבי. הוא היה דיון למעלה מן הצורך, וכך גם כותבת יושבת ראש ועדת הערר שייאמר לזכותה, היא בעצמה ביטלה את ההחלטה שהיא נתנה קודם לכן והסכימה להודות בטעות שלה אחרי שהדברים הוצגו. אבל ככה היא כותבת. אני מפנה לסעיף 21.2 להחלטה האחרונה של ועדת הערר, "לגופם של דברים ומבלי לקבוע מסמרות בשאלה כבדת המשקל בכל הנוגע לסמכותנו לדון במחלוקת המהותית שעלתה בעררים אלה בנוגע לכניסתם של הבניינים האמורים לגדרו של מבנה גדול כפי שהוגדר בתוכנית התקפה. אנו סבורים כי עסקינן בסוגיה תכנונית מהותית ולדעתנו אינה נוחה, בלשון המעטה, מבלי ביטולה, כלאחר יד, בדרך של פשרה, ומשכך מצאנו לנכון להרחיב בעניין זה", זאת אומרת אני יודעת שאני לא ממש מוסמך לזה, אבל מאחר שזה דבר חשוב אני רוצה להרחיב ואנחנו מכבדים את זה. ועכשיו אני אגיע למה שקובעת ועדת הערר. וככה קובעת ועדת הערר. סעיף 21.7 הנה כי כן, תוכנית ג', תוכנית 10038 מאפשרת צירופם של מספר מבנים לצורך כניסה. הגדרת מבנה מגורים גדול בהתאם לאמור בסיפה סעיף (לא ברור) לשונה קבוצת מבנים בעלי מאפיינים דומים הכלולה בהיתר שבה 20 יחידות דיור ומעלה שנבנו בהיתר שתחשב כמבנה אחד לעניין עמידה ברף יחידות דיור בסעיף זה. הנה כי כן, וכאן היא מפרטת מה בדיוק צריך לקרות כדי שזה ייחשב קבוצת מבנים. אני כבר עושה לכם ספוילר, אין שום חידוש. היא פשוט מצטטת את התב"ע ולא מצמצמת אותה ולו כמלוא נימה. וככה כותבת יושבת ראש ועדת הערר, "הנה כי כן, על מנת שקבוצת מבנים במובחן ממבנה מגורים בוא נוריד, תיכנס להגדרת מבנה מגורים גדול, עליה לעמוד בשלושת התנאים הבאים, אחד, על המבנים להיות בעלי מאפיינים דומים", פתח סוגריים מפנה אתכם להמלצה השנייה של מהנדס העיר שהוא כותב - מבנים בעלי מאפיינים דומים מבחינת אדריכלות, מבחינת ערכים וכולה, וכולה. "שתים, על קבוצת המבנים להיות כלולה בהיתר", בוודאי שזה המצב כאן. "שלוש על קבוצת המבנים לכלול 20 יחידות ומעלה שנבנו בהיתר" הא ותו לא. אתה עומד בשלושת הכללים האלה, אתה קבוצת מבנים. זה מה שקובעת ועדת הערר, וכאן היא מנתחת את זה ביחס ל ברודי טשרניחובסקי, וכבר אני עושה לכם עוד ספוילר. בסופו של דבר היא גם אישרה את זה. ואני אתן לכם את ההחלטה, אתם מוזמנים לקרוא אותה, אבל מה שחשוב בהחלטה הזאת זה קודם כל מה יש בה. יש בה שלושה תנאים. זה בדיוק אותם שלושה תנאים שקבועים בתוכנית 10038 שמתקיימים מאופן מלא בפרויקט שלנו, בדיוק כמו שקבע מהנדס העיר בשתי ההמלצות הראשונות שלו. מה שאין בהחלטה של ועדת הערר זה מה שבעדכון של מהנדס העיר, כותבים בטעות שיש בה. הם כותבים ככה, זה בעדכון, "לאור החלטת ועדת הערר מספר 11 כך וכך בנושא מבן שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של מבן כאשר קיים יתרון תכנוני לכך". איפה זה כתוב בהחלטת ועדת ערר? זה לא כתוב בשום מקום. היא לא מתנה את קידום המבן בקיומו של יתרון תכנוני,

אליעזר ראובברגר :

אז מה זה ה - ,

עו"ד שרון אבני :

אפילו לא במילה.

אליעזר ראוכברגר:

מה זה התנאי השני האמצעי?

עו"ד שרון אבני:

יש שלושה תנאים על המבנים להיות בעלי מאפיינים דומים.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אמרתי האמצעי.

עו"ד שרון אבני:

סליחה, האמצעי,

אליעזר ראוכברגר:

האמצעי,

עו"ד שרון אבני:

על קבוצת,

אליעזר ראוכברגר:

אחרון זה 20, הראשון על קבוצת,

עו"ד שרון אבני:

קבוצת המבנים,

אליעזר ראוכברגר:

מה האמצעי?

עו"ד שרון אבני:

"קבוצת המבנים להיות כלולה בהיתר". כאילו הוא לא לאשר יגיש לך היתר לפה,

יוחנן וייצמן:

זה מתוך התמ"א,

עו"ד שרון אבני:

שנתיים אחר כך,

יוחנן וייצמן:

זה אותה הסעיף.

עו"ד שרון אבני:

אם היא פשוט לקחה את הסעיף ואמרה - הסעיף קובע שלושה תנאים אם הם מתקיימים זה מבנן. לא דיברה לא על יתרון תכנוני, ולא על שום דבר אחר. אני לא יודע מי שכתב את העדכון הזה, אני לא יודע מאיפה הוא לקח את זה. יכול להיות שזה מה שהוא חושב וזה לגיטימי, אבל בהחלטה שאותה הוא מתיימר לצטט או להביא, אין אפילו חצי מילה על זה שצריכים לבחון יתרון תכנוני כן או לא,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

מעין זך:

סעיף 21.11,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

מעין זך:

אם אתה יכול להקריא בבקשה,

עו"ד שרון אבני:

בוודאי,

מעין זך:

החלטת ועדת ערר שאלי מתייחס.

עו"ד שרון אבני:

בכל הנוגע לתנאי השני, אני קודם כל אני אגיש את ההחלטה, "אנו סבורים כי נדרשת הגשת בקשה להיתר אחודה לכל המבנים בקבוצת המבנים, או למצער הגשות הגשת בקשות נפרדות אשר תהיינה כרוכות ביחד כבר לעת הגשתן ותבחן כמקשה אחת מלכתחילה, וזאת על מנת לאפשר התייחסות לכלל הסוגיות התכנוניות העולות מתוספת הבניה המוצעת בכללותה, לרבות פתרונות תנועה וחניה,

מתוך שאיפה להגיע לאיזון ראוי ונכון בין האינטרס לחיזוק המבנים לתכנון מיטבי למבנים לסביבתם". אין ויכוח על זה,

מעין ז:

מה?

ע"ד שרון אבני:

עכשיו, זאת גם הסיבה שמהנדס העיר בהמלצה שלו מנובמבר אומר - אני מאשר את שתי הבקשות אני מבקש שידונו בהם,

אליעזר ראוכברגר:

תודה, תודה ע"ד אבני,

ע"ד שרון אבני:

דבר אחרון,

אליעזר ראוכברגר:

היה, חצית את ה - 10 דקות מזמן,

ע"ד שרון אבני:

אבל זה היה ברוטו, דבר אחרון,

אליעזר ראוכברגר:

אתה כבר עשית גם נטו גם ברוטו, גם טרה. מעיין, את רוצה להתייחס לזה? הרי את כתבת את המלצת מהנדס העיר הרי,

יוחנן וייצמן:

תגידי לנו את הסעיף,

אליעזר ראוכברגר:

תגידי לנו על בסיס מה, את כתבת את מה שכתבת. אני מתאר לעצמי שאת כתבת זה על דעה על בסיס מקצועי, תדליקי רק את המיקרופון.

מעין ז:

(לא ברור) את הבקשה באמת, בחינה נוספת אל תכנון עיר, וקיבלנו באמת את העדכון הזה של שלום כהן הרפרנט בתכנון עיר, שבאמת רשם את מה שרשם. עכשיו, הוא התייחס לסעיף 21.8 בהחלטת

ועדת ערר. אני דווקא מתייחס לסעיף 21.11 שבו היא כן מעלה את העניין של סוגיות תכנוניות, כל סוגיות תכנוניות כולל תנועה וחניה וכולה וכולה. זאת אומרת, על מנת לאפשר את המבנו, לטענת גם תכנון עיר וגם אתמול דיברתי עם שלום כהן הרפרנט, והוא אומר - עליהם להציג לפחות יתרון תכנוני על מנת שנאפשר את הדבר הזה בבקשה הזו, היא רושמת,

עו"ד שרון אבני:

לא,

מעין זך:

היא רושמת, "על מנת לאפשר התייחסות לכלל הסוגיות התכנוניות העולות מתוספת הבנייה, כל היתר מוצעת לכל המבנים הנכללים בקבוצה בקבוצת המבנים"

עו"ד שרון אבני:

איפה היתרון? אבל אין פה. אני רוצה רגע להסביר למה לא צריך יתרון תכנוני, מפני שעצם למה? הרי מלכתחילה תוכנית 10038 איפשרה את הדבר הזה, מפני שהיתרון התכנוני בתכנון של יותר ממבנה אחד בפעם אחת. תכנון כולל לעומת תכנון נקודתי וחלקי מטבעו יש לו יתרון. לא צריך להוכיח את היתרון. היתרון הזה טבוע יתרון.

אליעזר ראובברגר:

אם זה צמוד, לא יודע אם זה במרחק של 500 מ.

עו"ד שרון אבני:

אבל זה לא הולם להחלטת ועדת הערר, וזה גם היה המצב.

אליעזר ראובברגר:

אבל זה גם לא רלוונטי יתרון תכנוני.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש הוויכוח פה, אם הייתה,

אליעזר ראובברגר:

עו"ד אבני, זה גם לא רלוונטית תכנונית. אנחנו נמצאים פה בכיכר ספרא ובצומת מעיין, מעיין שטוב שם בשל מרחק של 500 מטר מפה נעשה אותו דבר. איזה יתרון תכנוני יש לבניין כאן ולבניין שם שאתה אפילו לא רואה אותו במרחק כזה?

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש, אני בכלל לא מתווכח.

אליעזר ראוכברגר:

עם תעשה על ההוא לבד ועל זה לבד.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש, נשאלתי שאלה באמת מאוד קשה, אני רוצה להשיב עליה. אני לא מתווכח עם הטענה שמרחק יכול או יכול להיות או לא יכול להיות קריטריון רלוונטי. אני לא מתווכח עם הטענה הזאת, למה?

אליעזר ראוכברגר:

לא דיברתי על מרחק כקריטריון בפני עצמו,

עו"ד שרון אבני:

יתרון.

אליעזר ראוכברגר:

אלא כיתרון, נכון.

עו"ד שרון אבני:

אני מבין, אבל אני מסביר לאדוני למה אני חושב שזה לא עומד כאן לויכוח.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי מה שאתה אומר.

עו"ד שרון אבני:

מפני שיש שתי המלצות של מהנדס העיר שהוא בחן את זה ואמר - אני ממליץ לאשר. הסיבה היחידה היחידה שבגללה אני נסוג מהעמדה שלי ב - 180 מעלות גורם ליזם נזק עצום. בלי אפילו לשמוע מה שיש לו להגיד באיזשהו עדכון כלאחר יד, היא החלטה של ועדת ערר שלא אומרת את הדבר הזה, אומר דברים אחרים.

אליעזר ראוכברגר:

זה כבר אתה אומר פעם רביעית.

עו"ד שרון אבני:

לא, אז לכן, אני רק עונה על השאלה.

אליעזר ראוכברגר:

לא, אני ביקשתי שתענה על מה שאמרה מעיין.

עו"ד שרון אבני:

נושא המרחק, אז אני אומר מה ש - , הסעיף, כמו שאדוני יושב ראש יכול לראות, לא רק שאני מכיר את הסעיף הזה.

אליעזר ראוכברגר:

וייצמן לקח לי, כן,

עו"ד שרון אבני:

אז אני אפילו סימנתי את הסעיף הזה לעצמי כסעיף שאני רוצה להקריא אותו לוועדה, והסעיף הזה אומר שזה צריך להיות בהיתר אחד או בבקשות להיתר נפרדות שיידונו במיוחד, כמו שמהנדס העיר ביקש בהמלצה שלו מנובמבר 22. אני אומר לכם שוב.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד שרון אבני:

"שני המבנים ביחד יעלו לוועדה ביחד, במידה ואחד", הוא אומר - תדונו בזה ביחד. זה מקובל עליי,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד שרון אבני:

כולל המרחק, כולל הכול.

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד שרון אבני:

אנחנו מבקשים אדוני יושב ראש, אנחנו צפויים לנזק עצום כתוצאה מהדבר הזה, בלי שום הצדקה. אנחנו מבקשים לאשר את זה כמבנן להביא את זה לדיון יחד עם הבקשה בהרצוג 83, כמו שמעיין

ביעילותה רבה הציעה שזה יכנס לדיון פנימי ביחד ב - 30. אני חושב שאנחנו הסברנו כאן למה לא הייתה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

שום הצדקה לשינוי בעמדת מהנדס העיר ולאשר.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. את רוצה לומר עוד משהו?

חיים כהן:

תגיד לי עכשיו,

עו"ד אדריאנה שכטר:

שני דברים,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

חיים כהן:

תגיד לי עכשיו שהוא לא גאון, העו"ד,

אליעזר ראוכברגר:

את רוצה להגיד משהו?

עו"ד אדריאנה שכטר:

שני דברים ברשותכם,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד אדריאנה שכטר:

א', הוא גאון ובשביל זה הוא כרגע מייצג אותי.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד אדריאנה שכטר:

סוגיית המבן איננה מוסיפה יחידות דיור לפרויקט שלי. אותן 8 דירות נותרות בין אם תהיינה שתיים וחצי קומות.

אליעזר ראוכברגר:

אף אחד לא חשב אחרת.

עו"ד אדריאנה שכטר:

אוקי,

מעיון זד:

בהרצוג 83, אתם מוסיפים בקומה חלקית 4 יחידות דיור, ופה אני דווקא רוצה לפנות ולשאול האם וכאשר הוועדה תחליט לצורך העניין כן לאפשר את המבן, האם תהיו מוכנים בהרצוג 83 על מנת לצמצם את הנזק של מצוקת חניה, כן לייצר שם דופלקסים כמו שעשיתם בהרצוג איך??

עו"ד אדריאנה שכטר:

אני לא יזם של 83,

עו"ד שרון אבני:

אנחנו צריכים לבדוק את זה,

מעיון זד:

אתם לא אותו יזם? אמרתם שאתם אותו יזם.

עו"ד אדריאנה שכטר:

לא,

עו"ד שרון אבני:

אנחנו שותפים, אבל אנחנו צריכים לבדוק את זה.

מעיון זד:

אוקי,

עו"ד שרון אבני:

נבדוק אותה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מישהו מכם מהמתנגדים, רוצה עוד לומר משהו?

אריאל נחום:

כן, אני לא הייתי ער לזה, אבל לעניין של יתרון תכנוני, זה לא מתבקש לומר שיש יתרון תכנוני של שלושה בניינים סמוכים יהיה להם חניון אחד גדול, משותף, ושלושתם יהיו מודרניים וחדשים מבלי לפגוע תכנוני.

אליעזר ראוכברגר:

לא תכנוני, אבל יש שם מנגד,

אריאל נחום:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

את הבקשה עכשיו שכבר מטלטלים ארבע שנים, ואתה אומר בואו תלכו איתי הלאה לטיול. פה כולם,

אריאל נחום:

לא, אבל יש יזם,

אליעזר ראוכברגר:

כולם בפנינו.

אריאל נחום:

אבל יש יזם שכבר רץ על זה והיה.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל לא,

אריאל נחום:

והיא יכולה לחבור אליו, ולא יגרם לה נזק.

אליעזר ראוכברגר:

בין, בין יום,

אריאל נחום:

אולי תרוויח גם.

אליעזר ראוכברגר:

שנייה בין יום שרץ לבין להתחיל להגיע פה לדרג המקצועי ולעבור את המחלקות ולפתוח תיק וכל זה, זה לא מעט זמן כי הדרג המקצועי עושה את עבודתו, הוא בודק את הכול בצורה מסודרת.

אריאל נחום:

אבל לטובת ציבור,

אליעזר ראוכברגר:

ומקצועית,

אריאל נחום:

זה מעבר לטובת היזם.

אליעזר ראוכברגר:

אז זה מה שאמרתי,

אריאל נחום:

ואם אפשר לבוא, ו - ,

אליעזר ראוכברגר:

אבל זה מה שאמרתי קודם. אלה שני הצדדים של המטבע. תודה רבה. אנחנו ניכנס לדיון פנימי. תודה רבה.

עו"ד אדריאנה שכטר:

תודה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה חברים, יללה קדימה.

עו"ד אדריאנה שכטר:

יש התנגדות נוספת שלא התייחסנו אליה.

פרי חמם:

שנייה,

עו"ד אדריאנה שכטר:

קווי בניין או משהו,

פרי חמם:

יש לגבי ההערה של תכנון עיר, אני גם רוצה להתייחס לנושא הזה כי,

אליעזר ראוכברגר:

שזה קווי בניין של תמ"א, לא?

פרי חמם:

כן, אבל תכנון עיר מבקש להכניס שינויים שהם לא מקובלים עלינו ולא ניתנים לבצע. לגבי מיקום של הממ"דים, שלחתי לך גם לינק עכשיו. אם אנחנו נגיע לדיון עם הרצוג 83, לא אכפת לי להעלות את הנושא בדיון הזה, אבל.

יואל שבת:

עקרונית אתה מצד אחד, אתה רוצה שנכיר את זה כמבנן, כי אתה מקבל תוצאה יותר טובה מבחינה איכותית, תכנונית. אבל כשאת תכנון נותן הערה תכנונית אתה לא מקבל אותה?

פרי חמם:

לא, כי,

יואל שבת:

אז כאילו כן לקבל את הזכויות,

פרי חמם:

לא, יש, יש,

יואל שבת:

אבל לא לקבל את התכנון.

עו"ד אדריאנה שכטר:

או לחילופין,

פרי חמם:

יואל, הבנתי,

יואל שבת:

לא, אני רק שאלה,

פרי חמם:

לא, כי, כי אני חושב ההערה של תכנון עיר, היא, לא נכונה, והיא לא, התפיסה. תקשיב, אני אגיד בצורה מאוד פשוטה, היא אומרת, תתכנן את הממ"דים בצורה סימטרית כלפי החזית הקדמית, אבל מה לעשות שקווי הבניין הם לא סימטריים? אז אי אפשר לעשות את אותם ממ"דים, אז הכל בכל צד בהתאם לקווי הבניין ניתן לייצר ולתת פתרון ממ"דים אחרים. מה גם, שבצד אחד יש גם כניסה לבניין. אז זאת אומרת עמודת הממ"דים צריכה להתנהג בצורה כזאת שמאפשרת את שביל הגישה והנגישות שאנחנו מאפשרים בבניין הזה, למרות שאנחנו לא נדרשים לנגישות, אז כל הדברים האלה בעצם משפיעים על הפתרון הגיאומטרי של עמודות הממ"דים, ואני חושב שתכנון עיר לא הבין את זה ונתן איזה הערה שהיא לא מספיק בדוקה, ואני מבקש שאם אפשר.

יואל שבת:

ישבת איתם?

פרי חמם:

מה?

יואל שבת:

הם לא הבינו את מה שאתה מבקש?

פרי חמם:

הם לא הבינו במפורש.

יואל שבת:

לא הבינו?

פרי חמם:

ההערה הזאת. אני ישבתי איתם ודיברתי עם.

יואל שבת:

אני לא מאמין שהם קשיי הבנה, אבל,

פרי חמם:

פרסונאל,

יואל שבת:

אוקי, בסדר.

פרי חמם:

ולכן אני רוצה. אמרתי לה טוב, אחרי שראיתי שבעצם אין עם מי לדבר. אמרתי לה אנחנו נדבר ב - ,

עו"ד אדריאנה שכטר:

אנחנו מבקשים שיאפשרו לנו, לדבר שוב איתכם.

פרי חמם:

כן, הנה את רוצה, יש לי איך להסביר. הממ"דים של כלפי החזית. אז יש את הממ"ד הזה ויש את הממד. אולי תעלי קומה טיפוסית? הנה בדיוק, לא כל כך. זהו. אז הנה. אז יש ממ"ד אחד פה שהוא נמצא מהצד של הבניין והוא כאילו נטמע במסה הכללית. ויש ממ"ד בצד השני בדיוק זה שבדיוק שאין, לא, היא אומרת, תעשה את אותו הדבר כמו שעשית בצד ימין תעשה בצד שמאל. אבל, אבל קווי הבניין תסתכלו בכמה קווי הבניין הם רחוקים בצד ימין ובצד שמאל. הם צמודים לבניין. עכשיו בצד שמאל גם הכניסה לבניין. אז אי אפשר לבנות, כן. ואם תחזרי לקומת הקרקע תראי שיש שם מעבר בעצם 50% ירידת קירות של ממ"דים. לא ניתן לבצע את זה. ניסינו להסביר את זה לרפרנטית מספר פעמים. היא לא, לא הבינה על מה מדובר.

עו"ד אדריאנה שכטר:

אני חושבת שזה מסוג הדברים שהם פתירים בדיון בינינו. אנחנו נקבע איתם פגישה, נבוא. עזבי, זה לא. זה לא לפורום הזה מיקום הממ"דים בסדר? זה, זה שטויות, זה פתיר. אנחנו זורמים כל מה שעובד.

עו"ד שרון אבני:

מעין. מעין, מעין, תשאירו את זה פתוח ל - , תשאירו את זה פתוח לטיפול אחרי, אני חושב שזה, תודה.

עו"ד אדריאנה שכטר:

אדוני היו"ר, אנחנו משוחררים?

עו"ד שרון אבני :

לא רוצים,

אליעזר ראוכברגר :

כן, אמרתי את זה כבר קודם.

עו"ד אדריאנה שכטר :

תודה רבה, תודה על הזמן.

אליעזר ראוכברגר :

לא, אנחנו פה כבר התייעצנו, הלאה לגבי ה - , ההכרעה, ההחלטה.

עו"ד אדריאנה שכטר :

תודה רבה. פשוט פעם ראשונה שאני בירושלים, אני בדרך כלל כל הפרויקטים שלנו זה בתל - אביב, אז,

אליעזר ראוכברגר :

אני מקווה שלא תגיעי לפה להתנגדויות.

עו"ד אדריאנה שכטר :

אני אשמח,

אליעזר ראוכברגר :

והכול ירוץ.

עו"ד אדריאנה שכטר :

אני מקווה שאני אוכל לקדם עוד בירושלים, ללא התנגדויות.

אליעזר ראוכברגר :

לפחות אני חושב שראית שהדיון הוא הוגן.

עו"ד אדריאנה שכטר :

בוודאי, בוודאי, הרבה יותר מתל אביב, אני חייבת לציין.

אליעזר ראוכברגר :

לא יודע,

עמנואל זלטס :

זה חשוב לשמוע,

אליעזר ראוכברגר :

משתדל,

עו"ד אדריאנה שכטר :

אני,

אליעזר ראוכברגר :

אנחנו משתדלים לעשות.

עו"ד אדריאנה שכטר :

מבחינתי אפילו לפרוטוקול,

אליעזר ראוכברגר :

אנחנו משתדלים לעשות מלאכתנו נאמנה.

עו"ד אדריאנה שכטר :

לחלוטין, אפילו לפרוטוקול הרבה יותר יעיל,

אליעזר ראוכברגר :

תודה רבה.

עו"ד אדריאנה שכטר :

מוועדות ערר בתל אביב, בהחלט.

אליעזר ראוכברגר :

תודה רבה, גברתי.

עו"ד אדריאנה שכטר :

תודה לך.

עו"ד שרון אבני :

תודה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה עו"ד אבני תודה. טוב חברים. יואל, אילנית, מעיין, תהיו איתי רק בבקשה. תראו יש לנו פה בעצם. יש לנו פה בעצם שני דברים. יש לנו את התיק הזה שבתיק הזה, אני לא רואה סיבה לא לאשר. הטענה שלהם על פינוי בינוי ותמ"א/2, באמת טענה כמו שנאמר פה אמורפית. הם בסך הכל בקשר עם יזם, לא נפתח תיק, לא הגיעו לכאן בכלל. מרגע שהם יגיעו ועד שבכלל שהם לעירייה ולדרג המקצועי, עו"ד גנוניאן, מה?

יואל שבת:

אנחנו בדיון פנימי, בדיון פנימי.

דוברת לא מזוהה:

זה דיון פנימי,

אליעזר ראוכברגר:

איזה דיון? אין לך עכשיו דיון.

עו"ד בני גנוניאן:

הבא.

אליעזר ראוכברגר:

אבל עכשיו 13:05, אז מה אתה רוצה? אז תיקח כוס קפה. ועל זה, זה טיול שלקחת אותם לפחות עוד שנתיים אם לא שלוש, אולי ארבע כמו שהם טיילו. אני חושב שזה לא הוגן במצב שנמצאים היום. הערך של מיגון חיזוק, ממ"דים. מעלית, יופי, גם עומד, עומד גם להיגמר, אני לא בטוח שהם יצליחו בכלל להיכנס ולפתוח תיק עד סוף מאי 26 זה פחות משנה. אני חושב שבאמת זה זה, טענה, אבל לא טענה שאנחנו יכולים באמת להתייחס אליה. אם היו באים אומרים תשמעו, יש כבר תיק פתוח, אנחנו נמצאים כבר על השולחן, נשאר לנו עוד, עוד קצת בשביל לעבור את תכנון ולהגיע לרישוי, ואז ממילא גם אם יש תיק פתוח אז גם אתה. זה גם לא נגמר במאי 26 זה ממשיך הלאה. אז היינו יכולים לדבר ולהתייחס ולחשוב על זה, אבל ככה אני חושב שזה באמת לא, לא הוגן וזה לא פייר למנוע מהם את כל המעלות וההטבות שנותן נותן תמ"א/1, כמו שאמרתי מעלית, חיזוק ממ"דים, תוספת שטחים, תוספת שטח לכל יחידת דיור, מרפסות וכולי. לכן אני חושב שמהבחינה הזאת את הטענה הזאת אנחנו דוחים. אם זה מקובל על כולם, אז אני ממשיך הלאה, לגבי הנושא של החניה. מצוקת חניה יש בכל מקום בעיר. גם בזה אנחנו כבר כמה וכמה פעמים אמרנו שזה לא סיבה למנוע התאמה בין בערכים שבין אדם שיחנה קצת רחוק או, או עוד, בקרוב גם עומד להיות שם לא רחוק משם רכבת. בצומת איך זה נקרא? צומת סולם יעקב, זה לא רחוק משם, בהליכה

רגלית. אם רוצים לראות כמה מרחק אפשר למדוד, אבל לא סוף העולם זה לא כזה רחוק, או אומר לי אמור להיות, אמורה להיות שם גם רכבת. כל האזור גם הולך לפינוי בינוי אז גם ירד חניות של, מכונות נמצאות היום על וחונות על הקרקע ירדו לתת הקרקע זה יפנה מקום. לכן אני חושב שגם בנושא של מצוקת חניה, כמה חסר? מעיין.

מעיין זך:

נדרש שמונה, מציעים שתיים.

אליעזר ראובברגר:

מציעים 2, חסרים 6, 6 מקומות, אני חושב ש – 6 מקומות, אנחנו יכולים לתת לפטור אותם ולא, ולא למנוע בגלל חיסרון של 6 מקום לתת כופר. ודאי לא, לא, לא למנוע את הטוב שיש בתמ"א ואת המעלות הגדולות שיש בתמ"א והערכים הגבוהים שיש לזה. כמו שאמרתי ממ"ד, עם חיזוק מעלית, תוספת שטחים וכולה למנוע את זה. לגבי הנושא של (לא ברור) אזרחים מבוגרים, אין לנו מה לעשות עם הטענה הזאת לא נבנה בעיר. אין מקום שאין בו אזרחים מבוגרים. כמובן שהם צריכים יהיו לתת להם פתרונות, אלא אזרחים מבוגרים בצורה ראויה ובתיאום איתם. לגבי הנושא של קווי בניין, מה? יואל, הנושא של היציאה מקווי בניין?

עמנואל זלטס:

של הממ"דים,

אליעזר ראובברגר:

של הממ"דים,

יואל שבת:

תראו, אני, אני,

יוחנן וייצמן:

יש טענה?

יואל שבת:

מה?

יוחנן וייצמן:

כרגע בעיה בדרישה שלהם?

יואל שבת:

אני חושב שבסופו של דבר כשרוצים לקבל מוצר מוגמר, טוב ואיכותי, כשאנחנו מדברים על מבן, בסופו של דבר בסופו של דבר. ואם אנחנו באנו ואמרנו שבשנת 21 הבקשה הזאת מתגלגלת. אני חושב לבוא ולהגיד פה בפני הוועדה שההסבר הוא לא מובן למחלקת התכנון. אני חושב שזה קצת. לא יודע. נשמע לי קצת מוזר ואף תמוהה. אני כן הייתי כן בהקשר הזה, מנסה לתאם עד כמה שניתן את הנושא הזה מול מחלקת התכנון, בשביל לקבל תוצאה מיטבית. אם כבר, אנחנו בעצם נותנים להם את היקף הזכויות ואנחנו כן רוצים בעצם בסופו של יום לראות את זה כמבן, אז אני רוצה לקבל את המוצר הכי טוב שיכול להיות. אז אני חושב שבהקשר הזה.

אליעזר ראובברגר:

רגע, עוד לא, עוד לא הגעתי למבן.

יואל שבת:

סליחה,

אליעזר ראובברגר:

אני מדבר רק על ה - , על ההערות והטענות אבל לגבי קווי בניין. אין בעיה. ולגבי ההערות שאת הערת והם השיגו עליהם.

מעין זך:

זה לא הערות שלי, זה הערות של תכנון עיר.

יוחנן וייצמן:

בסדר,

אליעזר ראובברגר:

בסדר, אני שואל מה, מה,

יואל שבת:

לא, צריך להיצמד אליהם, כאילו בעצם לתכנון, כאילו אנחנו רוצים לקבל פה מוצר, למה לא?

מעין זך:

מפעילים שיקול דעת. כי אם עכשיו האדריכל בא ואומר תקשיבו הממ"ד,

יוחנן וייצמן:

הולכים לסיים את התיק הזה,

מעיון זד:

יש לי מעבר לכניסה,

יוחנן וייצמן:

הולכים לסיים,

מעיון זד:

כניסה לבנין, אני מקבלת את זה,

יואל שבת:

אבל הוא הציג את זה בפני התכנון, הם לא ראו את זה?

מעיון זד:

הם רואים את זה,

יואל שבת:

איפה?

מעיון זד:

פה.

יואל שבת:

ואיפה אני חוסם אותם?

מעיון זד:

אם אתה עכשיו ככה,

יואל שבת:

אבל אין שמה מעבר.

מעיון זד:

אבל יש להם את הדבר הזה. יש להם את המדרגות האלה. אוקי, גם את זה עכשיו אם הם יהפכו את הממ"ד ויעשו פה כאן, אתה חוסם את כל המעבר הזה.

יואל שבת:

לא, אני לא חושב. אני לא חושב שזה האירוע.

מעין זך:

זה מה שהוא אמר, הוא אמר, יש לי פה 50 קירות, 50 אחוז קירות שלי עומדים עכשיו. אם אני משכיב עכשיו את הממ"ד 90 מעלות, אני חוסם את כל המעבר הזה, הכניסה לבניין. וזהו.

יואל שבת:

תראי את קומה למעלה. לא, הוא דיבר על ה - , הוא דיבר על הממ"ד הדרומי. לא על הממ"ד הזה,

מעין זך:

הוא דיבר על הממ"ד הזה. כי הממ"ד הדרומי הוא בכלל,

יואל שבת:

לא, אבל זה יראה ממש מכוער, זאת אומרת זה יהיה על עמודים הממ"ד.

מעין זך:

הוא לא עמודים, הוא 50% קירות יורדים,

יואל שבת:

הוא יורד, תסתכלי למטה, תראי.

מעין זך:

זה הקירות שלו ואלה.

יואל שבת:

נכון על עמודים.

מעין זך:

ההשלמה.

יואל שבת:

על העמודים, בגלל זה, בגלל זה מחלקת תכנון התנגדו לזה, כי אתה לא רוצה לקבל,

מעין זך:

אם הם יסובבו, עדיין אין גישה למבנה. זה הכניסה שלהם, מעבר, זה הכניסה הקיימת.

יוחנן וייצמן:

אני הבנתי מה פרי רוצה.

יואל שבת:

אני הייתי,

מעין זך:

(לא ברור) את הממ"ד, כמו שהוא,

יואל שבת:

אז אל תשאירי את זה על העמודים, תעשי את זה קיר אחד שלם,

מעין זך:

פה?

יואל שבת:

או לעשות חלון דמה משהו כזה שכלפי החזית זה יראה אותו דבר. את מבינה מה שאני מתכוון?

מעין זך:

כן,

יואל שבת:

שזה לא יהיה על עמודים פשוט. ואז אולי זה קצת ירכך את המופע כלפי הצד. הנה את רואה את העמודים האלו? בדיוק את זה צריך למנוע. הם צודקים.

אליעזר ראובברגר:

טוב,

יואל שבת:

לייצר חזית, לייצר את אותה חזית באופן מלא על הדופן ולייצר מה שנקרא חלון, חלון שממש יושב באותו קו של אותם חלונות,

יוחנן וייצמן:

כן, כן,

יואל שבת:

ככה שזה מקבל מוצר תכנוני יותר טוב.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני יש לי פגישה אצל לאון אחת ורבע. כן רוצה שהוא יהיה. אין לי בעיה, ניגוד עניינים, משהו.

יוחנן וייצמן:

נוכל להתחיל.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, בסדר? אוקיי. לגבי הנושא של מבנן, הנה ישראל. לגבי הנושא של מבנן. מה שאני מציע זה שאנחנו נדחה את ההכרעה על הנושא של המבנן. קודם כל התיק לא נמצא לפנינו, התיק השני.

מעין זד:

הוא יעלה עוד שבועיים,

אליעזר ראוכברגר:

יעלה עוד שבועיים, ועד אז.

יוחנן וייצמן:

נוכל (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

לקבל,

יוחנן וייצמן:

אנחנו חוסר סמכות.

אליעזר ראוכברגר:

ואז, עד אז, לקבל חוות דעת מהדס יצחקי לגבי הנושא של כן מבנן, לא מבנן לפיו ועדת ערר בכפוף לטיעונים שטען פה עורך דין שרון אבני, שיש בעצם רק בהתקיים שלושה תנאים אין בעיה של מבנן.

יוחנן וייצמן:

לא, הוא טען טענה עוד יותר מוצלחת. הוא טען, טענה, בפסיקה הראשונה כיסחו לי את הצורה, בשנייה דווקא צמצמו את זה, ובאמת היא ציטטה את הסעיף.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, לא משנה, אבל עדיין הוא מנה שלושה תנאים. אם שלושת התנאים מתקיימים אפשר מבין, זה מה שהוא טען. הוא טוען ששלושת התנאים האלה מתקיימים במקרה שלנו.

מעין זך:

אבל קודם כל שועדת ערר (לא ברור), תכנונית.

אליעזר ראובברגר:

נכון,

מעין זך:

זה משהו,

אליעזר ראובברגר:

אבל תוקע את אומרת שכן.

יוחנן וייצמן:

אתה רואה את הסעיף,

אליעזר ראובברגר:

שהדס יצחקי תיתן לנו חוות דעת משפטית לגבי זה ביחד עם אילנית יגבשו לנו חוות דעת על הנושא הזה. קחי אילנית את ה - ,

יואל שבת:

לא רק,

אליעזר ראובברגר:

תן לאילנית את הוועדת ערר, משהו סימן פה, ושיביאו את זה בפנינו בעוד שבועיים, ואז אנחנו נחליט אם אנחנו הולכים למבין, או לא הולכים למבין, שלגבי התיק הזה כשלעצמו אנחנו קיבלנו החלטה, מקובל? יואל.

יואל שבת:

אני חושב שבלי קשר תראה, זה בקשה שמתגלגל פה משנת 21. אני חושב שנכון הוא גם, גם אם תהיה איזשהו כיוון שנראה אולי שלא, אז אני חושב שאת הפרויקט הזה כן להחריג אותו.

אליעזר ראובברגר:

בגלל משך הזמן.

יואל שבת:

כן, תשמע פרויקט שמתגלגל פה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי, אז הנה אילנית שמעה את זה.

יואל שבת:

כן, אני,

אליעזר ראוכברגר:

קחו גם את זה בחשבון.

יוחנן וייצמן:

הכיוון שלנו.

אליעזר ראוכברגר:

הכיוון שלנו חיובי,

יואל שבת:

בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

אלא אם כן נקבל רמזור אדום, דגל אדום מהדס שהיא אומרת - תשמע אדוני, זה לא יעמוד בוועדת הערר, כי זה וזה החלטה של ועדת הערר. אם החלטת וועדת ערר נתונה לפרשנות. או כמו שאומר יואל. פה אפשר להחליף וכולה,

יוחנן וייצמן:

חלופ הזמן,

אליעזר ראוכברגר:

אז בסדר לאורך הזמן, לאור הזמן שעבר וכולה. לאור הנזק הכלכלי העצום שהוא טוען שישנו פה ואני מבין שני פנטהאוזים כמו אלה זה הרבה כסף.

עמנואל זלטס:

נכון.

אליעזר ראוכברגר:

וזה לא,

יוחנן וייצמן:

אבל יש פה גם עוד נקודה. סתם עו"ד מיכאלי המילה מבנן, זו מילה שהמציאה עיריית ירושלים. זה לא מבנן. אנחנו מדברים על קבוצת בניינים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

יוחנן וייצמן:

השאלה מה זה קבוצה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, מה זה משנה? נו.

יוחנן וייצמן:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, מקובל? תודה רבה. ישראל בוא, מה?

מעין זך:

דוחים את ההכרעה.

עמנואל זלטס:

הכול,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, דוחים את ההכרעה, רק אני אומר אם אנחנו קובעים אחר כך שאין מבנן, אז כבר החלטנו לגבי התיק הזה לבד. יואל, מקובל?

יואל שבת:

כן בטח.

אליעזר ראוכברגר:

אילנית.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מקובל, תודה.

סיום הדיון