



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2023/0466.00

מקור חיים 27, מקור חיים

מספר הוועדה : 102

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : כ"ו בתמוז תשפ"ה (22.7.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 10:15

שעות סיום הוועדה : 15:10

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 R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה חברים, סיימנו את ההפסקה, סיימנו לאכול. אנחנו בתיק 5, בסדר היום התנגדויות.

מעין זד:

שנייה, שנייה,

אליעזר ראוכברגר:

צוות ה', תיק מספר 2023/466 מקור חיים, 27, זה תמ"א, אנחנו מחכים שמעין תעלה לנו את התיק ותציג,

מעין זד:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

ותציג לנו אותו בבקשה,

מעין זד:

אני עושה משהו אחר, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

מה את עושה משהו אחר? עכשיו רק זה,

מעין זד:

תסתכל על המסך ותראה.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, רק זה. יש לנו 5, יש לנו חמישה מתנגדים. הגיעו המתנגדים בחוץ?

מעין זד:

יואל,

דליה אלפסי:

יש, אמורים להיות, כן, ראיתי כמה,

אליעזר ראוכברגר:

ראית כמה, בסדר,

דליה אלפסי:

של איזה, מי מה,

אליעזר ראוכברגר:

זה מקור חיים, כתוב פה חמישה מתנגדים, נראה מה שיקרה, הגיע.

מעין זך:

כמו שביקשת.

יואל שבת:

לאשר.

מעין זך:

איפה? איפה אנחנו? באיזה תיק?

יהודה פרוידגר:

בתיק 5 בסדר היום, 23/466,

מעין זך:

466 אז רגע,

אליעזר ראוכברגר:

לא האחרון, 5.

יהודה פרוידגר:

23/466.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

נלי צדוק:

466.

מעין זך:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

לא נפתח.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בהאזנה.

מעין זד:

אז ככה, לא נפתח, לא משנה, זה בקשה להריסה ובנייה של מבנה בן קומה אחת, שיש בו יחידת דיור אחת, במגרש קיימים שני מבנים, מדובר בעצם על המבנה הימני יותר, שהוא תת חלקה בפני עצמו. תכף תיפתח הרמוניקה ותבינו יותר על מה מדובר.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מעין זד:

והקמה של מבנה בן ארבע קומות מעל קומת מחסנים. מוצעות שם שתי יחידות דיור חדשות.

אליעזר ראוכברגר:

מה הוא עושה?

מעין זד:

מוצעים שם שתי יחידות דיור חדשות.

אליעזר ראוכברגר:

אבל שהיום אין לי יש יחידת דיור אחת.

מעין זד:

נכון, והם מציעים,

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו בארבע קומות?

מעין זד:

כן.

אליעזר ראובברגר:

מה זה יחידת דיור של 300 מטר? מה?

מעין זד:

משהו כזה.

יהודה פרוידגר:

כבר כמה מפלסים כל יחידה?

מעין זד:

זה שני דופלקסים משהו כזה, כן, שני דופלקסים,

אליעזר ראובברגר:

ארבע קומות?

מעין זד:

כן, זה מבנה מאוד קטן. תכף תראה, זה שני מבנים על מגרש אחד. מבחינת הסדרי תנועה הם נדרשים להציג ארבעה מקומות חנייה, הם מציגים 2 נדרש קרן חניה בחניון פייר קניג זה גם מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה.

אליעזר ראובברגר:

אוקי,

מעין זד:

הייתה פה. ההתנגדות פה היא התנגדות לפגיעה קניינית של תת חלקה 5, שטוענת שעקב הבקשה בעצם גוזלים מהם שטחים. והייתה התייעצות עם הלשכה המשפטית לעניין הזה. איך לעשות חלוקת שטחים בשלב תכנון עיר כבר לגבי הסל זכויות. ובאמת קיבלנו התייעצות משפטית שלאור איזושהי החלטת ועדת ערר, יש לחלק את השטחים באופן שווה, וכך בעצם גם חולק הסל זכויות. הם טוענים גם שאין תימוכין קנייניים, טוענים לסטייה ניכרת, למצוקת חניה לפגיעה בערך הנכס.

אליעזר ראובברגר:

למה אין תימוכין קנייניים?

מעין ז:

זה טענתם שאין תימוכין קנייניים. יש פה בעלים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

מעין ז:

רגע, עכשיו זה ייפתח לי את זה 20 פעם.

אליעזר ראוכברגר:

מה עוד?

מעין ז:

זהו. זהו בגדול.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כמה אחוזים יש?

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. יאללה שיכנסו.

מעין ז:

זה המגרש, רק שיהיה לכם ברור.

אליעזר ראוכברגר:

רק שנייה רגע, תראה לי.

מעין ז:

זה כל המגרש. יש פה בניין ויש פה בניין. המבנה הזה הוא תת חלקה אחד. יתר תתי החלקות, זה במבנה המערבי. ההתנגדויות זה מהבנין הזה, מתת – חלקה 5 משפחת שובל.

אליעזר ראוכברגר:

איפה? איפה הבינוי היום פה?

מעין ז:

פה. בחלק המזרחי.

אליעזר ראוכברגר:

פה,

מעין זך:

תסתכלו במפת מדידה.

יואל שבת:

הכניסה נפרדת?

מעין זך:

לא, לא, אותה חלקה. יש פה שני בניינים.

יואל שבת:

אותה חלקה, אוקי, אבל בפני עצמו.

מעין זך:

כן, הבניין בפני עצמו.

יואל שבת:

אוקי,

מעין זך:

ורק שם מבוקש את הבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

והיום יש בה בחלקה שבו מבקשים את המבנה או בחלק מהחלקה שמבקשים את המבנה. יש שם יחידת דיור אחת?

מעין זך:

יחידת דיור אחת, כן.

אליעזר ראוכברגר:

ובעצם מה שמוסיפים זה מוסיפים 1?

מעין ז:

זה יחידת דיור אחת, כן,

אליעזר ראובברגר:

מוסיפים עוד אחד, שיהיה שתיים.

מעין ז:

כן,

אליעזר ראובברגר:

מה גודל יחידת דיור שהיום קיים?

מעין ז:

אז אני לא יודעת, כמה זה היום, אני לא יודעת מה זה.

יהודה פרוידיגר:

אפשר לראות, מה?

אליעזר ראובברגר:

מבחינת מטרים,

מעין ז:

אם זה קומה, אם זה קומה אחת, אז בוא ניקח סדר גודל של קומה אחת באותו קונטור.

יהודה פרוידיגר:

זאת אומרת (לא ברור).

מעין ז:

אז תגיד בסביבות 90 מטר לצורך העניין.

אליעזר ראובברגר:

90 מטר זה 4 קומות, זה 90 כפול 4?

מעין ז:

90 כפול 4, סך הכול,

אליעזר ראוכברגר:

או שזה שלוש קומות מעל קומת מחסנים.

מעין זך:

לא, זה מה זה ארבע קומות מעל קומת מחסנים.

אליעזר ראוכברגר:

אז זה עצם 5.

מעין זך:

הקומה היא תת קרקעית.

אליעזר ראוכברגר:

המחסנים זה תת הקרקע?

מעין זך:

כן, לא רגע, זה ב – 00, לא, כן, תת קרקע מינוס 2.45.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי. המחסנים כמחסנים 2.20.

דליה אלפסי:

אני אקרא להם,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בסדר.

יהודה פרוידגר:

הקיים זה הכחול והקדם הזה?

מעין זך:

לא, זה המוצע. כחול זה הריסה ובניה,

יהודה פרוידגר:

מה?

מעיון זד:

זה הריסה ובנייה,

יהודה פרוידיגר:

כן, אבל, כאילו, איזה גודל הקיים?

מעיון זד:

זה אותו קונטור, כאילו זה,

יהודה פרוידיגר:

תראי את התמונה רגע,

מעיון זד:

זה זה,

יהודה פרוידיגר:

זאת אומרת יש תמונה שהם צירפו.

מעיון זד:

או זה, רגע, מדברים על המבנה הזה? רגע,

דליה אלפסי:

מתנגדים הגיעו?

דובר לא מזוהה:

כן, כן,

דליה אלפסי:

מתנגדים יושבים פה.

צביקה אסולין:

יא חביבי.

מעיון זד:

אתה עורך דין.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

מעין זך:

מה שמך?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ורד מאירוביץ סייג.

דוברת לא מזוהה:

מה השם של אדוני?

זיו וקס:

אדריכל זיו וקס.

עו"ד טל אור:

אני עו"ד טל אור, נציג.

אליעזר ראוכברגר:

כן, עו"ד ורד מאירוביץ.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

נמצאת פה?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה תציגי את ההתנגדות. את מייצגת את כל המתנגדים?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

את ה - , מייצגים, אני מייצגת את משפחת,

אליעזר ראוכברגר:

משפחת שובל זה כתוב,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

וגם קורין ואריק בוקובזה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שובל לא בוקובזה, אני לא יודעת מה זה כל.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בבקשה גברתי.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שלום, צהריים טובים. תודה רבה שהזמנתם אותנו. אנחנו הגשנו התנגדות, לבקשה שהוגשה ברחוב מקור חיים 27 גוש 30141, חלקה 48. הבקשה עניינה מבקשי ההיתר משפחת גולדשטיין שהם בעלי זכויות בתת חלקה אחת בלבד. אלא שהבקשה מתיימרת גם באופן ההגשה שלה וגם באופן תחשיבי הזכויות שלה להתייחס לכלל החלקה. לכן זו למעשה הטענה הראשונה שלנו. הבקשה הזאתי היה צריך לסלק אותה על הסף, היות והיא הוגשה ללא תימוכין קנייניים. אם תסתכלו בתוך הגרמושקה. להמשיך?

אליעזר ראוכברגר:

כן כן, ודאי ודאי.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ההתרחשויות,

אליעזר ראוכברגר:

הכול בסדר, תמשיכי.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

הבקשה לא נותנת התייחסות כמו שהיה עליה לעשות, לגבי תתי-החלקות האחרים, היא לא מתארת את המבנים האחרים שקיימים בחלקות בחלקה ואת הזכויות שנוצלו במסגרת אותן תתי חלקות. ומעבר לכך, בעלי הזכויות בתת חלקה 1, הם בעלי חלק יחסי של כ – 15% בלבד. חישוב מתמטי

פשוט מוביל אותנו לכך שבקרקע האחיזה שמבקש, ההיתר היא לכל היותר כ - 140 מטר, בעוד כשפותחים את הגרמושקה ועושים את התחשיבים בהתאם למה שהאדריכל פה שיושב לידי אדריכל זיו וקס, אנחנו רואים שהבקשה בעצם הוגשה על שטח של 240 מטר, והיקף זכויות הבנייה נגזר בהתאם לכך. כלומר, יש פה חריגה מהותית ודרסטית בהיבט הקנייני, שלמעשה מהווה ניסיון לגזל של זכויות בנייה ושטחי קרקע של המתנגדים אותם אני מייצגת. ולכן הטענה הראשונה שלנו כאן היא למעשה שצריך לסלק את ההתנגדות על הסף, בהיעדר תימוכין קנייניים. באותה נשימה אני כבר אגיד שהבקשה כאן החזית להיות בקשה לחיזוק מכוח תוכנית 10038,

אליעזר ראובברגר :

(לא ברור).

מעין זד :

אני אומר את הבקשה כאן (לא ברור) להיות בקשה לחיזוק מכוח תוכנית 10038,

אליעזר ראובברגר :

10,000.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

מה?

אליעזר ראובברגר :

10,000. 10038,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

10038, כן, כן, כן,

אליעזר ראובברגר :

בסדר.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

חילקתי לי את זה בראש הניסוח.

אליעזר ראובברגר :

לא, הכול בסדר,

עו"ד אילנית מיכאלי :

זה בסדר.

אליעזר ראובני:

רק הדיון.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ובמסגרת הזאת חוק חיזוק מקרקעין סעיף 11 קובע במפורש, שגם אם ניתן להגיש בקשה לחיזוק במסגרת בית משותף, שאנחנו כאמור לא מסכימים. טוענים שבמקרה הזה זה לא מתקיים, אבל גם אם אפשר, צריך לעמוד בהוראות. סעיף 11 לחוק חיזוק המקרקעין, שמחייבות הוכחה שהזכויות של בעלי תני החלקה האחרים אינם נפגעים. בעוד שכאן יש לנו פגיעה מזוירית בבעלי הזכויות האחרים בתני החלקה, פגיעה שעניינה גם קניינית וגם תכנונית. תכנונית במובן הזה שיש פה למעשה פגיעה קרדינאלית, קרדינאלית בפרטיות של המתנגדים כאן, פגיעה באיכות החיים שלהם, פגיעה באור השמש, פגיעה באוויר של הדירות. ותגידו לי איך אתם רוצים לנהל את זה? אם אתם רוצים שכבר עכשיו האדריכל יראה את אותן פגיעות, או שאחרי שאני,

אליעזר ראובני:

אני מעדיף אולי שהמבקשים ישיבו על הטענות שלכם לגבי הפגיעות הקנייניות. מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני מבינה שמדובר במבנה מורכב ורק כניסה אחת עושה את התמ"א. זה בסדר, זה אפשרי ומאה אחוז הסכמות יש להם. הם לא נוגעים בחלק,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

איזה מאה אחוז הסכמות?

דובר לא מזוהה:

יש פסק דין,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם לא נוגעים בשטח שלכם, לא נוגעים בתת חלקה שלכם.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

מה זאת אומרת לא נוגעים? אין, תת חלקה פה, אין חלוקה, אין פה ייחוד. אין פה חלוקה של תתי חלקות. יש פה נסח בית משותף שכמו שאת רואה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל באיזה כניסה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

יש בו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

איך מבצעים את זה בחלק מהמבנה. נכון? זה מבנה מורכב עם כמה כניסות, אז לא עושים בכניסה שלכם.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

מה זה משנה? את לא יכולה לבנות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בוודאי שזה משנה, כי זה, זה הפסיקה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אז אם אני יכולה, אני לא יודעת מול מי אני מדברת, מה השם של גברתי?

אליעזר ראוכברגר:

אילנית, היועצת המשפטית של הוועדה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אילנית, אם למישהי יש זכויות ברכוש המשותף שהם איקס באיקס הזה, שאת מכפילה אותו ב – 970 מטר, שזה הקרקע כאן, זה נותן לך שטח של 140 מטר. את לא יכולה להגיש בקשה על שטח של 240 מטר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, הבקשה לא מתייחסת לחלק. הבקשה מפרידה בין הכניסות. הבקשה לא מתייחסת לכניסה שלכם, לא נוגעים בה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל אין דבר כזה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

המתנגדים,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אין דבר כזה. לא נוגעים כאן, לא נוגעים בה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

את יכולה להגיד מפריעים לי להעביר. לאור,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא, את יוצרת, את יוצרת כאן פיקציה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, אז זהו,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

את יוצרת כאן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז יש פסיקה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אין פה שום פסיקה על זה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

שהבית מורכב,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה לא קשור שהבית מורכב, גם אם הבית מורכב ואת יכולה להגיש בקשה. את יכולה להגיש אותה רק לפי החלק שלך בזכויות בבית המשותף.

עו"ד אילנית מיכאלי:

בוודאי, מה זה זכויות? זה תמ"א, זה לא.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

מה זאת אומרת תמ"א,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מכוח תמ"א יש לו,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אם למישהו יש חלק,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אחד לא לוקח זכויות של מישהו אחר,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בודאי שכן. אם את בונה, אם לך יש, אם לך יש 15% ברכוש המשותף 15 הרכוש האחוז האלה מהווים 140 מטר. את לא יכולה להתפרס בקרקע. עזבי רגע את הזכויות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז זהו,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

קרקע. את לא יכולה לבנות להקים מבנה בשטח שהוא יותר גדול מהחלק היחסי שלך. תיקחי מישהו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שיש לו עכשיו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה לא קשור,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה בדיוק קשור,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם בקרקע בחלק שלהם, רק בקרקע.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אין, לא נכון לא, חד משמעית לא, זאת,

עו"ד אילנית מיכאלי :

הם לא מגיעים לכניסה שלכם.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

זה לא קשור כניסה. זה לא קשור על הכניסה, זה קשור לזה שלך יש, את יושבת עכשיו בשטח שהוא חלק,

עו"ד אילנית מיכאלי :

שכל אחד יכול בכניסה שלו לעשות.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

אבל מה זה,

עו"ד אילנית מיכאלי :

לבנות את הממ"ד שלו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

מה זה קשור כניסה? ומה זה קשור ממ"ד?

עו"ד אילנית מיכאלי :

בוודאי שזה קשור, למה? את יכולה לעשות מעמד בחלק שלך?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

אבל הם לא מבקשים ממ"ד. הם מבקשים בניין של 6,

עו"ד אילנית מיכאלי :

נוספות,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

הם מבקשים בניין של שישה מפלסים עם שלוש יחידות דיור. הם לא מבקשים פה ממ"ד,

עו"ד אילנית מיכאלי :

הבנו את הטענה, חבל להתווכח.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

אני לא מתווכחת.

דובר לא מזוהה:

אם אפשר להשיב? אני רוצה להשיב אדוני.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני לא מתווכחת. אני טוענת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אוקי,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זאת הטענה של ה - , עם כל הכבוד להתייחסות לכניסה או לא כניסה, אין לזה שום משמעות. כשאתה בודק את נסח הבית המשותף, נספח בית משותף, לא נבחן לפי כניסה נפרדת כזו או אחרת כניסה נפרדת כזו או אחרת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

(לא ברור) שלהם.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אם אפשר. אילנית רק שאני אשלים את הטיעון כניסה נפרדת כזו או אחרת יכולה להוות התייחסות לאגף נפרד, ואז אם יש לך אגף נפרד, אתה יכול לבוא ולטעון שאני יכול לקדם בקשה באגף שלי גם בלי הסכמות של השכנים שלי. אבל ההסכמה הזאת אין פירושה שאפשר להשתלט על חלקים שלא שלך, פעם אחת. ופעם שנייה, העובדה שאתה אגף ואתה יכול לקדם בקשה, אין משמעותה שאתה יכול לקדם אותה תוך פגיעה קרדינאלית בזכויות של האחרים. אלה שני הדברים. אז פעם אחת הטענה שלנו, הברורה היא שיש פה גזל קנייני, תוך רמיסת זכויות. פעם שנייה, גם אם חלילה לא תקבלו את הטענה הזאתי, אז אני אומרת הם לא עומדים במבחנים של קידום בקשה באגף נפרד מטעם של אותם פגיעות. רצית להשלים משהו.

עו"ד טל אור:

אני עו"ד טל אור, אני נציג המתנגדים. היינו פה גם בסבבים קודמים בהתנגדות של משפחת גולדשטיין, הגישה לנו בקשה התנגדות לבקשה להיתר של משפחת שובל, שלימים קיבלנו אחרי שש שנים בשעה טובה את היתר הבנייה, הגשנו בקשה להיתר תואם תוכנית, ותודה רבה על קבלת ההיתר. עכשיו אנחנו נמצאים בהתנגדות שאנחנו מגישים לבקשה להיתר של גולדשטיין. עכשיו הבית המשותף הזה, אני מזכיר גם לאילנית. היה לנו התכתבויות על כך וגם ליואל, ובסוף הגיע להכרעה של המפקחת על בתים משותפים שהכריע שזה אגף נפרד, כי יש לו כניסה נפרדת. אבל היא קבעה בפסק דין החלקי שלה לאם כשתאושר הבקשה להיתר של משפחת גולדשטיין יבדקו את סעיף 11

לחוק החיזוק שבו, שמראים שאין פגיעה בזכויות קנייניות וזכויות בנייה של יתר תתי החלקות בבית המשותף. אנחנו בבית משותף. חמשת תתי חלקות. אני מזכיר, חלקה אחת של 970 מטר. אין פה הצמדות של גינות. נכון שבמשך השנים כל אחד גידר לעצמו את הגינות שלו. כתבנו את זה. אני לא חוזר בי מה שאמרתי. לנו התגלה בטח אחרי שהתייעצנו עם אדריכל מנוסה בתחום, שמשפחת גולדשטיין במשך השנים השתלטה בשטח שלה על 240 מטר שטח מגרש לא תב"עי בסדר? התת חלקה של שפרוסה לפניכם, כשהיא יכולה להיות לשבת הגינה פלוס הבית על 140 מטר. למה 140 מטר? כי החלק היחסי שלה ברכוש המשותף הוא 15%. לוקחים 15% מכפילים ב - 970 מטר, מגיעים ל 140 מטר. זה מאוד פשוט. זה לגבי השטח, המגרש, לא הזכויות. עכשיו לגבי הזכויות תיכף ורד גם תדבר על הזכויות. וגם הערה לאילנית. הפסיקה באה ואומרת שכשאת מנצלת תמ"א/38, בטח של הריסה, את שואבת זכויות בנייה תב"עיות קודם כל. אז ודאי וודאי, גם אם אתה מוסיף זכויות בנייה מכוח תוכנית לתמ"א/38. קודם כל אתה שואב זכויות בנייה תב"עיות זה הפסיקה. אז כשנן אדם בא ומגיש בקשה להיתר בנייה, בסדר? שהוא מבקש הקלות ברשימת מכולת ותיכף האדריכל ורד יטענו על זה רשימת מכולת, על הקלות, על תוכנית שהוא בעצמו יזם וקידם בשנת 2000 תוכנית 6009, שיש שם קווי בניין מאוד מאוד ברורים, שאי אפשר לצאת בכלל מהמבנה הקיים, שאי אפשר לעלות לגובה, שאפשר לעשות אחסנת פרטי אומנות רק במרתף. לכן, ועדה מחוזית אישרה לו תוספת של שטחים בשעתו. כל הדברים האלה כי הוא פרופסור לפיסול, לכן הוועדה המחוזית אישרה לו את זה בזמנו. היום מבקשים בניין של 4 קומות בשטח עיקרי של כמעט 300 מטר עם שטחי שירות. אנחנו מגיעים ל - 440 מטר, מבקש שתי יחידות דיור כשבכלל אין לו זכויות לשתי יחידות דיור. תיקחו 15%, הרי התב"ע פה קובעת צפיפות של 12 יחידות לדונם. בסדר? אנחנו 970 מטר זה קצת פחות מ 12 יחידות. יש לו 15% אפילו גם ביחידות הדיור הוא לא מגיע לשתי דירות. אז אנחנו טוענים כמה דברים. אחד, שיש פה השתלטות על המגרש. גילינו את זה לאחרונה ממש השתלט על בערך עוד 100 מטר בשטח מגרש. זה התגלה. שתיים, זכויות בנייה גם שהוא מבקש זכויות בנייה שלא שלו והוא גוזל זכויות תב"עיות של החלקה, הן מבחינת זכויות בנייה עיקריות והן מבחינת והן מבחינת צפיפות. אין לו אפשרות,

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד טל אור:

אין לו תימוכין קנייניים,

אליעזר ראובברגר:

הבנו,

עו"ד טל אור:

לשתי יחידות.

אליעזר ראוכברגר:

הבנו, הבנו,

עו"ד טל אור:

מותר לו יחידה אחת.

אליעזר ראוכברגר:

הבנו. תודה. אתה רוצה רק על הנושא הזה להשיב בינתיים?

עו"ד דוד ישי:

רק לנושא הזה, אדון,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד דוד ישי:

רק לנושא הזה, אני מרגיש שאני נמצא בדיון אחר. את האמת אני חשבתי שאני נמצא באירוע על פסק דין חלוט בבית משפט מחוזי, כי יש פסק דין חלוט שניתנה, ניתן על ידי המפקחת על הבתים המשותפים. צירפתי אותו,

אליעזר ראוכברגר:

רק את שמך לפרוטוקול,

עו"ד דוד ישי:

עו"ד דוד ישי. צירפתי את פסק הדין לתגובה שלנו להתנגדות והסיפור התחיל כך שהגשנו את הבקשה מלכתחילה. הוועדה סירבה. עורך הדין של הוועדה סירב, כל עוד לא, קודם כל תינתן גושפנקה על ידי המפקחת על הבתים המשותפים. זה מקרה נדיר. הלכנו למפקחת, ביקשנו פסק דין הצהרתי שמדובר בבניין מורכב. דחו להם את כל הטענות שנטענו עכשיו אחת לאחת. כל הטענות הקנייניות האלה ואחרות נדונו ונדחו, ואני אפנה לפסק הדין, פסק הדין ניתן דווקא מה שאין זה מה שחשוב, לא מה שיש בהתנגדות, אלא מה שאין בהתנגדות. פסק הדין ניתן עוד ב - 15 באוגוסט 2022, וכותבת בפסק הדין סעיף 4 לפסק הדין - "הוועדה המקומית סירבה לקדם את הטיפול בבקשה, בשל התנגדות חלק מהנתבעים לתוכנית, תוך שהפנתה את התובעים לקבל הכרעה בהיבטים הקנייניים לערכאה הזו". ואז פסק הדין קיבל את כל הטענות שלנו. עורך הדין אור, שאני מאוד מעריך אותו חברי למקצוע, הוא, הוא חלק מהמשפחה שם מבעלי הנכס עצמו. לכן אני מבין קצת שיש כאן איזה עניין קצת אישי, קצת מעבר.

חיים כהן:

זה לא רלוונטי.

עו"ד דוד ישי:

אבל, אבל אני אפנה לסעיף 21.

חיים כהן:

זה לא רלוונטי,

אליעזר ראובברגר:

בסדר.

עו"ד דוד ישי:

אני אפנה לחלק האופרטיבי של פסק הדין ובסעיף 21, קובעת המפקחת בלשון ברורה זה פסק דין חלוט. לא הגישו עליו ערעור, לא למחוזי, לא לעליון. פסק הדין הפך להיות חלוט, השלימו אותו ואז עכשיו מעלים כאן טענות, תיאוריות, מה, מה נקבע בסעיף 21? "לאור המסקנה האמורה, אין מניעה קניינית שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תידון בבקשת התובעים להיתר על פי חוק החיזוק. על התובעים לצרף לבקשתם לוועדה את פסק הדין החלקי הזה". צירפתי "במסגרת בחינת הבקשה, כאמור על ידי הוועדה. מוצע כי תיבחן בין היתר השאלה האם ביצוע תוכנית החיזוק המבוקשת על ידי התובעים לא תפגע ביכולתם של הנתבעים לבצע תוכנית חיזוק דומה". זה מה שהוועדה צריכה לבדוק, הא ותו לא. האם השאלה הנשאלת כאן, וזה הנחיה של פסק דין חלוט, עניינים קנייניים הוכרעו, נגמר. אין מקום להעלות שוב פעם טענות כאלה, כי אנחנו לא בערכאת פירוק. והשאלה היחידה שאומרת לכם כבוד המפקחת, "האם השאלה היא אם יש פגיעה בתוכנית הזאת ביכולת החיזוק שלה" אם להגיש תוכנית עכשיו, למה זה לא רלוונטי? כי כולם שם, גם בוקובזה וגם הוא בנו לפי אתר בנייה הם מיצו את כל ה-, הם לא יכולים להיכנס לתוכנית חיזוק, כי הבניין שלהם כבר חוזק ונבנה. אז גם אם הם רוצים להיכנס הם לא יכולים. לא ל- 10038, ולא לתמ"א/38 הם לא יכולים. למה? כי הם קיבלו היתר בנייה אחרי, אחרי 2005. אוקי, גם הם וגם הם בהיקפים מאוד נרחבים. אז לגבי כל ההיבטים הקנייניים אדוני, אנחנו אחרי פסק דין חלוט. להבדיל ממקרים אחרים שאנחנו באים לפני פסק דין, כאן אנחנו אחרי פסק דין. מה פסק הדין אומר? שני דברים אחד הוועדה תדון. אוקי, יש תימוכין קנייניים במילים פשוטות, בזה נגמר הסיפור. שתיים, הבניין הוא בניין מורכב, מורכב. זה אומר שכל אחד בחלק שלו רשאי לעשות כרצונו. אוקי, עכשיו התוכנית הוגשה, אני יכול להגיד עוד משהו ויש פסיקה גם, ואני אפנה לפסיקה. הייתה מה שנקרא התוכנית הייתה חלוקה לפי תשריט וגם בהתנהגות וגם בפועל שהצדדים הסתמכו עליה. לפני 40 שנה כבר הדברים האלה חולקו ואני אפנה לפסקי דין. ברגע שיש כזאת חלוקה על פי תשריט, הסתמכו עליה גם בהיתרים שלהם, גם בהיתרים שלהם אנחנו בונים בדיוק בחלקה שלנו. לפי החלוקה יש שמה גדר

פיזית 40 שנה שמפרידה את החלקות. גדר פיזית זה בניין בפני עצמו. עכשיו כל התכנון שביקשנו ותכף ירחיב על זה האדריכל זה במסגרת הזכויות בנייה שניתן כתמריץ לקבל כתמריץ על מנת לחזק מבנים בפני רעידות אדמה ולהוסיף ממ"דים שלא קיימים כרגע שם בחלקה. זה מפריע לי. זה לגבי הטיעון הקנייני. מעבר לזה, האדריכל יסביר ככל שיעלו טענות כאלה, כי זה נטען בכלליות כזה אם הם ירחיבו לעניין.

אליעזר ראוכברגר:

לא, הנושא התכנוני עוד לא הגענו.

עו"ד דוד ישי:

כן, אז אני בעניין הקנייני. שוב פעם אני מפנה לפסק דין חלוט שאמרת.

אליעזר ראוכברגר:

אמרת אין צורך לחזור.

עו"ד דוד ישי:

מדבר בפני עצמו.

אליעזר ראוכברגר:

אמרת אין צורך לחזור גברתי, רוצה להגיב בקצרה או שתמשיך הלאה?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא, בוודאי.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה זכותך.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

קודם כל אנחנו מדברים על פסק דין חלקי וחברי התחיל לקרוא מסעיף 21 שזה מעולה. אבל מה לעשות, יש גם כמה סעיפים קודם,

עו"ד דוד ישי:

לא הזכרתי אותו בכלל.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, היא לא הפריעה לך בבקשה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

סעיף 20 לאותו פסק דין חלקי מדבר בדיוק על הסיטואציה אליה אני הפניתי את הוועדה הנכבדה פה. בעניינו סעיף 11 לחוק החיזוק, ועדה, המפקחת על המקרקעין לא הכריעה האם מתקיימים התנאים שמאפשרים לקדם את הבקשה הזאת מבחינת תכולת סעיף 11 לחוק החיזוק. כלומר, האם הבקשה הזאת גורמת לפגיעה בזכויות הקנייניות ו/או התכנוניות של בעלי הזכויות האחרים. כל עניינו של פסק הדין היה הא ותו לא, אם אפשר בכלל כקונספט, כן? של שלב ראשון במסגרת בית משותף שכולל חמש תתי חלקות להגיש את הבקשה להיתר. היא לא דנה באופן שבו הבקשה מוגשת. היא לא, לא עלו בפניה בכלל כל אותן טענות שבכלל הוא הגיש את הבקשה על 240 מטר במקום על 140 מטר, שהוא הגיש את הבקשה על שתי יחידות, במקום על יחידה אחת וכהנה וכהנה טענות. זה בכלל לא התגלגל לפתחה והיא אומרת את זה. אני דנה רק בשלב הראשון, שעניינו בכלל עצם הכניסה לשיח הזה של הגשת הבקשה, דהיינו, האם זה בית, אפשר להתייחס לזה כבית שמורכב מאגפים כן או לא. ואז היא אמרה מבחינתה זה היה בית של אגפים ולכן עברה את המשוכה הראשונה, כתבה במפורש בסעיף 20 וגם בסעיף 23 סיפה שהיא לא מכריעה בסוגיה שעניינה סעיף 11 לחוק מקרקעין, וזאת סוגיה שצריך לבחון. קחו למשל דוגמה, והוא לא היה מסתפק רק ב - 240 מטר. אולי הוא היה מגיש בקשה על כל החלקים שעוד לא, שעוד ריקים, הוא היה מגיש בקשה על 600 מטר מתוך 970 מטר. גם אז היינו אומרים את הטענה הזאתי נתנו לו להגיש. ההתייחסות שנתנו לו להגיש היא לא מנותקת מהבקשה שהוא מגיש. ברגע שהוא מגיש בקשה שלא עומדת בתימוכין הקנייניים שעניינם המטרים שיש לו בהם אחוזים, יחידות הדיור שמיוחסות לו, שהוא יכול בכלל להגיש לגביהם משהו. אז פה תם הפרק, ההכרזה.

יהודה פרוידגר:

על התוכנית הזאת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל הם דנו בחלק, והם באים אלינו להמשיך,

יהודה פרוידגר:

שנייה, התוכנית, התוכנית הייתה פה לדיון,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל היא אמרה, אני לא,

יהודה פרוידגר:

(לא ברור), בתים משותפים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא התנגדות,

יהודה פרוידגר:

ועל זה היא כתבה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל היא לא דנה,

יהודה פרוידגר:

לא עכשיו באה אלינו תוכנית רחבה יותר. אותו דבר, שהיה פה, על זה היא אמרה,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, אפשר להתקדם לטענות תכנוניות?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני רק משיבה, גם הנכבד,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אם אדוני יסתכל, זה נכון, מה שאתה אומר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני שומעת את הכול, מבחינתי שהם ילכו למפקחת, אם הם רוצים,

עו"ד טל אור:

את יכולה לאשר שהם ייבנו שתי יחידות?

עו"ד אילנית מיכאלי:

לאשר הכול, כשאתה רוצה, תדון אצל המפקחת, דנים אצל המפקחת,

יהודה פרוידגר:

לא שמענו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ועכשיו רצים אלינו שאנחנו נדון.

עו"ד טל אור:

אילנית, אבל לפי הפסיקה אתם צריכים גם לבדוק את התימוכין הקניינים,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני רק רוצה, אני, אני פשוט לא רוצה לבזבז את זמנכם ולהתחיל לקרוא לכם מהפרוטוקול,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לבזבז את זמננו בטענות קנייניות כבר עשיתם, לא את, כאילו אני אומרת בכללי, הולכים למפקחת, אז צריך, לסיים את הנושא הקנייני ולבוא אלינו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל המפקחת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו לא,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא סיימה את הנושא הקנייני, היא אמרה - אני לא מכריעה בעניין סעיף 11, ומה לעשות? זה הגיע לפתחכם, אז אתם לא יכולים לעצום עיניים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו לא נכריע בזה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אתם לא יכולים לעצום עיניים, ולבוא ולהתעלם מזה, שמישהו מגיש בקשה שלא על החלקים שלו, שלא על זכויות שלו, שלא על היחידה שלו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

העובדה שמותר להגיש בקשה כי זה אגף נפרד. אני מצטערת שהוא עושה לך כאב ראש. אבל. אבל מה לעשות, זה לא זכויות שלו. אז יבוא מישו ויגיש. יבוא מישו ויגיש על שש מאות מטר על 970 מטר. אז תגידי אוקיי, זה אגף. המפקחת אמרה זה אגף נפרד ותעצמי עיניים ממה שהוא מגיש. היא הרי לא הכריעה בזה. אדוני צודק, זה היה בפניה אבל היא אמרה ולכן זה פסק דין חלקי, היא אומרת. אני לא מכריעה בזה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו נשלים אותה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני לא. אז מי ישלים אותו?

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא אנחנו,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אז את יכולה להגיד, אז אין בעיה. מקובל. תגידי סטופ ותחזרו למפקחת.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, הייתם צריכים לסיים את זה אצל המפקחת,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא אנחנו היינו צריכים מול המפקחת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

תחזרו למפקחת,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא היינו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

להכריע,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל אם תסתכלי בסעיף 23 לפסק הדין,

עו"ד אילנית מיכאלי:

תחזרו למפקחת,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אם תסתכלי בסעיף 23 לפסק הדין החלקי המפקחת, אומרת, אילנית, אפשר רגע להשלים את המשפט? כי את אומרת נקודה חשובה. אם תסתכלי בסעיף 23 לפסק הדין, המפקחת אומרת ככל שיהיו עוד שאלות, התובעים, התובעים יעלו טענות משלימות לגבי התקיימו תנאים סעיף 11, כך היא קובעת, היא אומרת את זה שהתובעים צריכים לבוא ולהשלים את הנטל שלפתחם. הם לא עשו את זה, ואז היא מוציאה פסק דין משלים. אפשר רגע להשלים? ואז היא מוציאה פסק דין משלים ביום 25 לראשון, ב - 18 לספטמבר 2022, והיא אומרת שאם הדברים האלה יתעוררו עוד פעם, התובעים הם אלה שיצטרכו להגיש בקשה חדשה. אז עכשיו את באה ולוקחת חלק מסוים מההחלטה של המפקחת, ולא מסתכלת על פסק דין המלא שלה? מי שצריך ללכת למפקחת זה התובעים, לא אנחנו. זה מה שמפקחת אומרת. אם וככל שתאושר הבקשה להיתר.

עו"ד דוד ישי:

אז קודם כל נדון בתכנון, תאושר, לא תאושר, ואז, ואז תפנו למפקחת או שאנחנו נפנה. זה לא קשור.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ולכן הטיעון שלנו.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לעבור לטיעונים תכנוניים?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בוודאי,

עו"ד דוד ישי :

אדוני. רק אני.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

עכשיו הטיעון שלנו,

עו"ד דוד ישי :

אני רק אדייק סליחה בעניין הקנייני המנגנון היה מאוד פשוט, וחברי טל אור גם אמר את זה. אוקיי, אם קוראים את פסק הדין הדבר מאוד ברור. אמרה, קודם כל תדון ועדת התכנון כרגע, אם יהיו סוגיות נוספות אחרי אישור הוועדה, אז צריך לפנות אליה לדון בסעיף 11 ולא אליכם כי זה קנייני,

עו"ד אילנית מיכאלי :

אנחנו לא דנים, (לא ברור),

עו"ד דוד ישי :

בדיוק.

אליעזר ראוכברגר :

זה היה מובן,

עו"ד דוד ישי :

היא אמרה תפנו אלי שוב.

יואל שבת :

זה מה שאמרה גם אילנית,

אליעזר ראוכברגר :

אבל א', זה מה שאמרה אילנית, ב', זה היה מובן גם מבלי שתגיד.

עו"ד דוד ישי :

כן, אדוני, לא, רק אני אומר.

עו"ד אילנית מיכאלי :

זה הכול,

עו"ד דוד ישי :

זה כתוב בפסק הדין גם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני חושבת, (לא ברור),

עו"ד דוד ישי:

מה שאילנית אומרת זה נכון, אבל זה גם כתוב בפסק הדין.

עו"ד טל אור:

ככל שתאושר, היא לא אמרה,

עו"ד דוד ישי:

אז חכה, שהיא תאושר, אז בוא נדון בתכנון.

עו"ד טל אור:

כשתאושר,

עו"ד דוד ישי:

אז נדון בתכנון,

עו"ד טל אור:

גם אחרי שאישרו וועדת ערר, לא רק (לא ברור),

עו"ד דוד ישי:

אגב יש עוד החלטה אחת,

יהודה פרוידגר:

אנחנו נדון תכנונית, ואחרי זה תחזרו אליה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל היא לא נתנה לכם את האפשרות,

עו"ד דוד ישי:

היא נתנה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

רק שנייה,

עו"ד דוד ישי:

היא הורתה להם לדון תכנונית.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני רוצה להשלים את הטיעון.

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה לא עובד ככה. היא נתנה פסק דין חלקי, ולא נתנו לנו אפשרות להתקדם,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

היא לא נתנה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

להתקדם תכנונית,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל אני רוצה שנייה,

עו"ד דוד ישי:

לא, היא כתבה במפורש שתדונו, אילנית.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אבל אני רוצה שנייה, אבל אני רוצה שנייה,

עו"ד דוד ישי:

היא כתבה שתדונו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני רוצה להשלים את הטיעון. היא לא נכנסה לרזולוציה של מה שעומד בפניכם. זה לא היה שיח בפניה במובן הזה שהבקשה מוגשת על 240 מטר ולא על 140 מטר. ומוגש,

יהודה פרוידגר:

בסדר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

בסדר.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בסדר. לא ירדו לרזולוציה הזאת ואין הכרעה בזה, כי, אם מה שאדוני אומר זה נכון אז הוא יכל גם להגיש על 900 מטר. למה להפסיק ב - 240 מטר? ולבוא ולהגיד המפקחת אמרה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כל מה שאנחנו אומרים שאנחנו לא מכריעים בזה, אלא המפקחת צריכה להכריע.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני לא. אני רק אומרת, אני לא אומרת שתכריע או לא תכריע. אני רק אני רק טוענת שאין פה תימוכין קנייניים למה שמוגש בפניכם, שזה 240 מטר שטח קרקע בשטח, יחידות דיור. תיקחי מחשבון, תעשי חישוב פשוט של 15%. את תגלי את אותה תשובה. אז אני טוענת שאת כוועדה מקומית לא יכולה לעצום עיניים.

יואל שבת:

שנייה רגע ברשותך,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

והדבר הזה,

יואל שבת:

את אומרת, את חוזרת פעם אחר פעם על 15 אחוז,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

יואל שבת:

וזה בסדר,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן, כן,

יואל שבת:

אבל נשפכו פה זכויות של תמ"א/38, כפי שאני מבין, בגלל שיצא פה ההיתר לאחר שנת 2005. זאת אומרת, גם אם תרצי לממש בעתיד, נגיד לכאורה זכויות בשביל לבנות אצלך גם תמ"א/38, הרי לא תוכלי לבצע את זה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה לא העניין.

יואל שבת:

אז מה העניין?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אז מה אתה קופץ קודם,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה בטח שזה העניין,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אתה קופץ,

יואל שבת:

לא, לא, אני מסתכל על התמונה הגדולה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שנייה, אבל, אבל בחלקה יש שני רכיבים, נכון? יש רכיב הקרקע. מה שלך, שטח קרקע, השטח שלך? שטח קרקע במטרים נכון? ואז אתה לוקח את המטרים האלה. ואתה אומר אוקיי, מה אני יכול לבנות עליהם? אני, אתה קפצת ישר לדבר השני אני עוד בדבר הראשון, אני אומרת אתה לא יכול עכשיו לגדר 240 מטר שטח מגרש. אני אומרת יש לך לפי החלקים היחסיים שלך, רק שטח של 140 מטר. קח את הבקשה הזאתי, תצמצם לשטח קרקע של 140 מטר ואז תכפיל. תוסיף את התמ"א תעשה את הזכויות שלך ואז לא הייתי באה וטוענת את לא יכולת להגיש את הבקשה בהיעדר תימוכין קנייניים לגבי הקרקע, כי הייתי אומרת התיישרת לפי ה – 15% שלך. אבל, אבל אני אומר.

יואל שבת:

כמה תכסית בעצם משתנה בין המצב הקיים למצב הנכנס?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

במקום 140 מטר,

יואל שבת:

בקונטור? כאילו שטח?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

השטח כן, זה הפך ל - 240 מטר. תעשה 970 כפול 15.

יואל שבת:

כל קומה עכשיו,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

יואל שבת:

זה 240 מטר?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שטח קרקע,

יואל שבת:

לא, לא, זה שטח קרקע,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן,

יואל שבת:

איך זה יכול להיות?

אליעזר ראוכברגר:

לא, כל קומה, כל קומה היא משהו כמו,

יואל שבת:

240 מטר?

אליעזר ראוכברגר:

משהו כמו 100 מטר קומה.

יואל שבת:

מה פתאום,

אליעזר ראוכברגר:

אולי משהו כמו 100 מטר אולי 130 מטר,

עו"ד טל אור:

היא יושבת על הדבר הזה,

יואל שבת:

אני לא מדבר על הפיתוח, אני מדבר על הבינוי,

עו"ד טל אור:

אנחנו (לא ברור) המגרש.

יואל שבת:

אני מדבר.

אליעזר ראוכברגר:

על בינוי, בינוי,

יואל שבת:

על הבינוי, בינוי,

עו"ד טל אור:

אני מדבר על המגרש.

יואל שבת:

לא נדבר על הבינוי.

עו"ד טל אור:

במגרש. הוא יושב פה על 240.

יואל שבת:

עזוב עכשיו את המגרש, פיתוח זה תמשיכו לריב ביניכם. אני מדבר על הבינוי. מבחינת שטח נכנס על איזה תא שטח הם יושבים ביחס למה שהם נכנסים עכשיו?

עו"ד טל אור:

הם יושבים היום ככה לפי, לפי אפשר לראות את זה במצב קיים.

יואל שבת:

לא, השאלה אם פורצים את זה.

עו"ד טל אור:

ברור שפורצים,

יואל שבת:

בכמה?

עו"ד טל אור:

הוא היום פה נמצא הבית שלו כאן,

יואל שבת:

זהו? זה הכל?

עו"ד טל אור:

והוא יוצא עד לפה. עכשיו תב"ע 6009 שהוא קידם ואישר. ואגב האדריכל גוטמן הוא היה עורך אותה תוכנית, מה לעשות? במפורש אמרו לו קווי, תסתכלו בנספחי בינוי של תב"ע 6009 שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2000. נספחי הבינוי קובעים במפורש סטייה ניכרת של קווי בניין מעבר לחלק הזה אתה רואה אתה מגיע לפה זו סטייה ניכרת. אם אתה מוסיף עוד דירה, זה סטייה ניכרת. אם אתה עולה יותר קומה אחת מעל הקרקע. סטייה ניכרת ואת השטחים העיקריים הנוספים שהוא קיבל. הרי לפי תוכנית 3045 יש לו 109 מטר, והוא הגיע שם לבערך 274 מטר עיקרי, נכון? לפי תוכנית של 6009, תסתכלו איפה נתנו לו את השטחים העיקריים. נתנו לו אותו במרתף. שטחים עיקריים במרתף, לטובת גם שימוש ייחודי אחסנת פרטי אומנות. כלומר יצרו לו בשנת 2000 תב"ע בקשתו לאחסנת פריטי אומנות, היא הוא ואמר אני פרופסור בבצלאל לפיסול, אני רוצה, אני מבין שיש פה בעיה של זכויות, ואז זו הייתה מה שנתנו לו במרתף. פה מה קורה? מגיש בקשה להיתר בניה ארבע קומות, במקום קומה אחת מעל קרקע שמותר לו לפי תב"ע 6009, שתי יחידות דיור במקום אחת שמותר לו ב- 6009, ובמקום להגיע ל- 274 מטר, שרובם בתת קרקע לאחסנת פרטי אומנות. אנחנו רואים פה שתי דירות מגורים ב- 444 מטר עיקרי ושירות. זה פריצה מטורפת וסטייה ניכרת על סטראידיים מתוכנית של 6009, למה? כי תמ"א/38 קיימת? אז מה? בשנת 2000 ובשנת

2000. יואל גם בשנת 2000 אפשר היה להוסיף ממ"דים, אם אני לא אומר לו אל תחזק. אם היום הוא יגיש בקשה להיתר תואם תוכנית של 6009, אין התנגדות. אבל מה שהוא מבקש היום לבין מה שהוא בעצמו יזם בשנת 2000 זה שמיים וארץ.

אליעזר ראובברגר:

טוב, הבנו.

עו"ד טל אור:

על זה אנחנו מלינים.

אליעזר ראובברגר:

הבנו,

עו"ד דוד ישי:

אדוני אני רק יש לי מילה, במילה, מה שחברים מראה וזה קצת מטעה כי זה נדון אצל המפקחת, הדברים האלה נדונו וגם הוכרעו. יש בפסק הדין. אז יש פה גדר, אל תפריע לי. יש פה גדר מלפני 40 או 80 שנה. לא יודע כמה, גדר שמחלק את החלקה הזאת מפרידה את החלקה הזאת שלא חרגנו ממנה, שנקבע למעשה שבפועל, ויש פסיקה לעניין זה, בוצעה חלוקה בעין ובפועל שאנחנו לא חורגים. זאת גדר קיימת שמפרידה לבין החלקות שלהם. אוקי, עכשיו הם בנו את המקסימום שהם יכלו והם החליטו ללכת לא לפי תמ"א/38 מסיבות שלהם. ואני לא נכנס לסיבות שלהם, והם קיבלו את מקסימום הזכויות שהם יכלו ובנו כמה שיותר ואף אחד לא הפריע להם. והוועדה גם אישרה להם, את הסיפור הזה. עכשיו המפקחת בפירוש באה ואומרת והיא היא דנה בזה והחליטה שמדובר בבניין מורכב נפרד והיא ראתה את התוכניות האלה. ומה היא אמרה? יש פה דבר אחד ואני שוב פעם אני מתנצל שאני אומר בצד האופרטיבי, מה היא אומרת לוועדה? 21, "לאור המסקנה האמורה זאת המסקנה של פסק הדין. אין מניעה קניינית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תדון בבקשת התובעים להיתר בנייה כשהיא מכירה את התוכנית הזאת לפי חוק חיזוק. על התובעים לצרף לבקשתם לוועדה את פסק הדין החלקי" צירפנו, "במסגרת בחינת הבקשה, כאמור על ידי הוועדה (לא ברור) כי היא תבחן בין היתר את השאלה אם ביצוע תוכנית החיזוק המבוקשת על ידי התובעים לא תפגע ביכולתם של הנתבעים לבצע תוכנית חיזוק דומה". זאת אומרת, מה שהוועדה כאן צריכה לדון בגדול לפי פסק הדין בהיבטים התכנוניים. אוקי, ולשים לב האם התוכנית שלנו פוגעת ביכולת שלהם לחזק את המבנה שלהם לפי תוכנית חיזוק שזה לא רלוונטי. למה זה לא רלוונטי?

אליעזר ראובברגר:

הבנו.

עו"ד דוד ישי:

כי הם בנו.

אליעזר ראוכברגר:

הבנו, לפי (לא ברור).

עו"ד דוד ישי:

רק שנייה, אני רק ישלים. אני רק להשלים,

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לעבור, אין צורך, אין צורך.

עו"ד דוד ישי:

יש עוד החלטה שהיא זורקת אותם עוד הפעם. עוד החלטה שהם לא השלימו והיא אומרת למה אתם רוצים לשנות את פסק הדין? ולא נשנה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה. אפשר לעבור לעניינים תכנוניים?

עו"ד דוד ישי:

אילנית, קחי גם את הבקשה הזאת. של מבקשי בקשה,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד ורד, אפשר לעבור לנושא תכנוני?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן, בטח.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אם יש לכם, אם לא, לא חייבים.

דובר לא מזוהה:

כדאי,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

רק, רק עוד משפט לשאלתו של,

אליעזר ראוכברגר :

מספיק עם הרק עוד משפט, רק תכנוני, סליחה גברתי, לא רק תכנוני, לא רק משפט אלא רק תכנוני.

עו"ד אילנית מיכאלי :

הוצאנו שעה.

אליעזר ראוכברגר :

בואי, יש כבר, יש גבול, אנחנו כבר טוחנים את הנושא הזה הלוך חזור הלוך חזור שעה.

עו"ד אילנית מיכאלי :

זה הרבה לא הסמכות שלנו בכלל.

אליעזר ראוכברגר :

היה אפשר לעשות את זה בתמצות של שמונה דקות, ואנחנו נתנו לזה כבר 45 דקות קדימה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

לא יודעת למה אדוני כועס. רציתי, לא חשוב.

אליעזר ראוכברגר :

קדימה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

הטענה השנייה שלנו היא, שוב הכול מפורט כמובן בכתב הטענות, אני אנסה את זה.

אליעזר ראוכברגר :

את כל זה קראנו גם את החוברת שהנחת בפנינו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

אני אנסה. תודה רבה, אני אנסה לתמצת. הטענה השנייה עניינה שצריך לסלק את הבקשה הזאת על הסף, מהטעם שלמעשה מבוקש פה בניין נוסף, ואנחנו נמצאים במצב שאנחנו נהיה פה שלושה בניינים על החלקה, וזאת בניגוד לתוכנית 3045, שמאפשרת שיהיו פה שני בניינים על החלקה. הבקשה הזאת פורסמה, הפרסום שלה היה פגום. היא השמיטה חלקים מאוד מהותיים, וזה גם פגם מהותי נוסף בתוך כל האירוע הזה. אבל הדבר היחיד שהיא כן ציינה זה שמדובר בהריסת מבנה קיים, והקמת בניין חדש. עצם הריסתו של הבניין הקיים והקמתו של הבניין החדש הופכת את האירוע הזה לשלושה מבנים שיהיו קיימים שמוצעים על החלקה, ובכך למעשה יש סטייה ניכרת. מהוראות התוכנית 3045,

אליעזר ראובברגר:

איך מבנה במקום מבנה הופך להיות שתיים? כפול?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כי כל עוד לא הרסת אותו אז אתה לא יכול לקבוע לגביו טענות בדבר אי חוקיות. אבל ברגע שאתה הורס, יש לי תיק עכשיו דומה אך שונה בוועדה אחרת. ברגע שאתה הורס, אז בוחנים את הכול מחדש, בוחנים בעצם את המצב התכנוני ומסתכלים על החלקה ועל התוכניות שקיימות בה, ושנחנו מסתכלים על החלקה ובודקים את התוכניות שקיימות בה. אז אנחנו רואים שיש את תוכנית 3045, שמאפשרת על החלקה הזאת שני בניינים בלבד, ולכן אם האירוע שבפנינו הוא הריסה ובנייה מחדש כמו שהמבקשים פה הגדירו. אז אנחנו בעצם נכנסים לטענה השנייה שאי אפשר לקדם את זה. זו סטייה ניכרת. גם אם תדחו את הטענה הזאת, שאני מקווה שלא, גם אם יצליחו לעבור את המשוכה הזאת, הם גם לא פרסמו פה הקלה. הם לא ביקשו הקלה מתוכנית 3045, להוספת בניין נוסף, אז גם אז אפשר להוסיף עוד בניינים בכפוף לכך. לפי תקנות סטייה ניכרת שיהיו מרחק בין הבניינים של שישה מטר לפחות פעם אחת. ופעם שנייה, שלא, לא תיגרם פגיעה לאופי הסביבה. שני תתי הסעיפים האלה לא מתקיימים פה. המרחק לפי הבדיקה של האדריכל שלנו בין הבניין המוצע לבניין של המבנה של המתנגדים הוא כשלושה מטר בלבד. את השלושה מטר האלה לא ניתן לאשר, והם בעצם מהווים סטייה ניכרת. אני אגיד שכבר כדי לחסוך קצת פינג פונג, קראתי את הבקשה, את התגובה שהגישו מבקשי ההיתר ואז הם בעצם משתמשים באיזה שהיא טיעון, מה שנקרא הכול עובר עליכם, כי הם טענו את הטענה הזאת כלפי מבקשי ההיתר במסגרת ועדת הערר בפני, כבוד יושבת הראש שרית אריאלי. אבל מה, שרית יושבת הראש או עורכת הדין שרית אריאלי, דחתה את הטענה שלהם, כלפי מבקשי ההיתר משפחת שובל, או מהטעם ששם לא דובר בבנייה במבנה חדש, שמה מדובר במבנה קיים וזה הוגדר כתוספות למבנה. ולכן כל האירוע הזה של בחינת של הוספת בניין ומרחקים מקווי הבניין לא היו רלוונטיים. פה, אין פה שאלה בכלל, כל המבנה מסומן להריסה ומדובר בבניין חדש כפי שגם הוגדר על ידם. כמו שאמרתי, הדבר היחיד שרשום בבקשה לפרסום, הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש. ולכן יש בו בעצם טענה נוספת שבניין חדש, כמו שחברי טל מציין, שונה לחלוטין. הוא לא דומה למבנה החד - קומתי של ה - , אני לא יודעת כמה הוא כ 60 ומשהו מטר, אלא אירוע מהותי של בניין של חמישה עשר וחצי מטר, של עם שישה מפלסים שמחולקים לחמש בעל קרקעי ועוד אם אני זוכר נכון, אחד בתת הקרקע עם שתי יחידות דיור, וסגור סוגריים לטענת האדריכל, כפי שהוא יפרט, וגם בכלל מדובר פה בעצם בשלוש יחידות דיור. אבל זה האירוע בפנינו, ולכן יש לכם את הטענה הנוספת שעניינה סילוק על הסף. הטענה הנוספת, עניינה כל האירוע הזה שנקרא תמ"א/38, או 10038, כמו שתיקנתם אותי, אנחנו טוענים שהתוכנית הזאת לא חלה על המבנה פה, ואנחנו באמת פירטנו בהרחבה את מכלול הסיבות למה זה לא חל. אני רק אגיד לפני כל הסיבות המשפטיות שאני גם חושבת שמבחן השכל הישר מאוד מסייע פה. גם להבין את כל התמונה ואת כל האירוע שבחלקה כזו צפופה עם בינוי מאוד מסוים, מבקשים ליצור איזשהו תמהיל שלא משתלב ויוצר תקיעות מאוד מאוד מהותיות, עם צפיפות חריגה ועם קווי

בניין שלא מאפשרים את הפרטיות וגורמים לפגיעה קשה בזכויות המתנגדים. ולכן כל האירוע הזה של תמ"א/38 הוא קודם כל בשיקול דעת, כך שגם אם תמצאו שכל מה שאמרתי עכשיו היה מבחינתכם בזבוז זמן מוחלט, עדיין אין שום חובה לאשר פה תמ"א/38. ובטח לא בהיקפי זכויות הבנייה המבוקשים שעל זה ירחיב האדריכל. אבל קודם כל המבחן הראשון, כדי שתמ"א/38 תחול, הוא צריך שיהיה פה היתר אנחנו, אדריכל עיין בכל תיקי הבניין. לא מצאנו פה היתר בנייה למבנה הזה. היתר למגורים שניתן לפני ה- 1.1.1980. הנראה לכך שמבקשי ההיתר טוענים שיצאו פה היתרים כאלה ואחרים לפני 1966. הם לא הובאו בפנינו. הם לא צורפו לתוך המסמכים, לא איתרנו אותם בתיק הבניין ולכן הטענה הראשונה שאין פה היתר למגורים. הטענה השנייה, שמדובר במבנה קטן, מבנה קטן שבכלל תקן החיזוק בכלל לא חל לגביו, ולכן גם אין להכיל לגביו את תמ"א, את תוכנית 10038. הטענה השלישית, שהוראות תוכנית 10038 קובעות במפורש שלפני שמקיימים בפני הוועדה הנכבדה פה דיון, צריך לעמוד בכל הכללים שקבועים בסעיף 6.3 כדי להוכיח בפניכם שהמבנה הזה מצריך חיזוק. אנחנו שוב עיינו בתיק הבניין, לא מצאנו הוכחות כאלה. לא מצאנו שהוגשו כל המסמכים שאנחנו קוראים להם מנספח 2 לתמ"א/38 מבחינתנו, ממה שאנחנו ראינו לא הוגש דבר. כך שלעמדתנו מהחומר שיש בפניכם לפני הדיון. אין פה את התנאי הבסיסי של הוכחת שהמבנה הזה צריך חיזוק. פה אני פותחת סוגריים ואומרת לגבי תוכנית 6009, שחברי טל כבר פירט עליה. התוכנית הזאתי הוגשה ואושרה הוגשה אושרה בשנת 2000. בשנת 2000 היה את אותו מבנה, כאשר התבקש לגביו לעשות תוספת של הרחבת הקרקע, בנייה מעל קומת הקרקע ובניית מרתף. כלומר, היא הנותנת שמבקש היתר שהגישו את אותה תוכנית 6009, סבר שהמבנה שלו לא צריך חיזוק. אם הוא היה חושב שהמבנה צריך חיזוק. הוא לא היה מגיש את הבקשה שמבקשת לעשות כאלה רביזיות במבנה שלו. הרי המבנה היה קורס, הוא לא היה עומד. אבל הוא הגיש את הבקשה הזאתי ואושרה לו התב"ע הזאתי. ולכן לבוא היום בפניכם ולהגיד לעשות לכל מה שהוא עשה במהלך השנים אנדו ולזעוק שבעצם חלה פה תמ"א. יש פה נטל מאוד כבד שמוטל עליו שלא הורם. אני ראיתי את התגובה שהוגשה שצורפה לה איזושהי התייחסות הנדסית, ההתייחסות ההנדסית הזאתי היא לא חוות דעת, בטח לא חוות דעת לפי פקודת הראיות. היא איזה שהוא מכתב, הוא לא עומד בכללים שאתם קבעתם לפי 6.3, ולכן גם ההתייחסות המאוחרת הזאת לא נותנת מענה לפגם הזה. טענה נוספת עניינה כל הנושא של שימור, של מבנה היסטורי. התוכנית 10038 אומרת שבמבנה היסטורי צריך לעמוד בהוראות סעיף 6.5. הטענה שלנו, כמו שגם אתם קבעתם בתוך תיקי המידע שלמיטב ידיעתנו הוגשו פה בבקשה הזאת, שהמבנה הזה הוא מבנה היסטורי. ולכן לפני שבכלל מתקדמים לדיון בבקשה כזאתי, היה צריך להוכיח שזה עומד בכללים, שאותו סקר שהעירייה ערכה לגבי הרחוב הזה מתקיימים ששומרים על מרחקים, ששומרים על בינוי נמוך, ששומרים על שטחים פתוחים. אנחנו רואים פה שהדברים האלה לא מתקיימים, ולא רק שהם לא מתקיימים, הם גם לא לצערי. לפי מה שאנחנו יודעים לא נבדקו, ולכן יש לכם פה שורה של פגמים שלא חלות הוראות תמ"א/38 10038, לפי הכללים שלכם. אני מודעת היטב לכך שתוכנית 10038, העניקה איזה שהיא שיקול דעת רחב יותר לוועדה הנכבדה פה, כדי לאפשר להגיש בקשות גם במבנים שהם מה שאנחנו קוראים להם מבנים נמוכים. אבל הדברים האלה הם דברים שלפי הפרסומים שלכם נעשים במשורה. הם לא דברים שכיחים, וגם הוראות הסעיף קובעות במפורש שהשיקול הדעת הזה אי

אפשר בכלל להכיל אותו במבנה שמצוי במרקם שהוא צמוד קרקע. ופה נכנסת הטענה הנוספת שלנו שתת חלקה אחד של מבקש ההיתר היא במרקם צמוד קרקע. מבקש ההיתר יצר את אותו מרקם בתוכנית 6009, שקבע במפורש את גבולות הגזרה של תת החלקה הזאת, קבע במפורש שזה יהיה מבנה לא גבוה, קבע במפורש שיהיה בו יחידת דיור אחת בלבד, תוך שקבע שסטייה מכך תהיה סטייה ניכרת, וקבעה שצריך לכתוב הוראה לפי תקנה 27 בנסח הטאבו. כלומר, אנחנו מדברים באירוע שונה לגמרי, עם הגבלות מאוד מחמירות על המגרש הזה לפי תוכנית 6009, כלומר כל הטענות המשפטיות/התכנוניות מובילים לכך שתוכנית 10038 מכוחה הוגשה בקשה הזאת בעצם לא חלות. טענות נוספות שיש לנו עניינם שלא עומדים באחוזי החלחול הנדרשים בתוכנית 10038 עצמה, וגם בכך מדובר בסטייה ניכרת. אנחנו מדברים על כך שההתייחסות לשתי יחידות דיור היא שגויה, כי למעשה לפי הבינוי שמוצג פה, אנחנו בעצם רואים שיש פה שלוש יחידות דיור ולא שתי יחידות דיור, ולכן מכלול הפגמים פה מוביל למסקנה חד משמעית מבחינתנו, שהוועדה הנכבדה פה צריכה לדחות את הבקשה הזאת.

אליעזר ראובברגר:

טוב, תודה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אני רק מבקשת שהאדריכל ייתן את הפירוט שלו.

אליעזר ראובברגר:

אם יש מה להוסיף, כי אני חושב ש - ,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן, כי לא דיברתי על הזכות.

אליעזר ראובברגר:

אמרת את הדברים בפרוטרוט, פירוט מלא,

זיו וקס:

ברשותכם אני,

אליעזר ראובברגר:

לא השארת אבן על אבן.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא, השארתי קצת.

זיו וקס:

נשאר. אז ברשותכם אני כחמש דקות לא יותר.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

זיו וקס:

תודה, טוב. אדריכל זיו וקס, כתבתי את חוות הדעת שצורפה להתנגדות. אז ככה, מדובר כאן על בסופו של דבר, על בית פרטי שמבקשים להרוס אותו, ולשאוב זכויות מכוח תוכנית החיזוק של העיר ל – 10038, הבית הפרטי שקיים היום, כבר היום נמצא בחריגה ביחס לתוכנית שהם עצמם הגישו אותה 6009. הבקשה להיתר לתפיסתנו עומדת בסתירה לתוכנית החיזוק ל – 10038, התוכנית עצמה אינה מאפשרת תוספת זכויות בנייה במרקם של צמודי קרקע. כיום הבית הוא צמוד קרקע, השכנים שלו הם צמודי קרקע. בנוסף לעירייה, באתר הוועדה, יש מצגת שבמצגת נכתב בפירוש כי לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני אחד או שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מטר. מצב היום זה הסיטואציה. יש כאן מבנה של בית פרטי, אין בו 400 מטר, אין, הוא לא יותר משתי קומות. לכן, גם לפי המצגת או בכלל המדיניות של הוועדה עצמה, אי אפשר לקבל פה זכויות. אנחנו לא טוענים כאן שהוא לא יכול למגן את ביתו או לחזק אותו. פשוט טוענים שהוא לא יכול לשאוב את הזכויות מכוח תוכנית החיזוק, (לא ברור) עירונית.

אליעזר ראובברגר:

זה אתה חוזר על מה שנאמר.

זיו וקס:

הפתרון,

אליעזר ראובברגר:

טען את זה באמת אנחנו,

זיו וקס:

פתרון החנייה, הפתרון חניה,

אליעזר ראובברגר:

בסדר, קדימה.

זיו וקס:

פתרון החנייה המוצע הוא בחלקו בתחום הבקשה להיתר חלקו קרן חניה, על פי תוכנית 10038, יש זה תנאי הכרחי לדיון בפני, לפני דיון בתכנית, ולמעשה לפתור את בעיות החניה בתחום מיקום הנכס. השימושים המוצעים לא תואמים. אפשר לראות את זה מולנו, כי גם תמ"א/38 וגם תוכנית החיזוק העירונית 10038, לא משנה שימושים או יעודי קרקע. במקרה הזה, התוכנית הנקודתית שמר גולדשטיין עשה לעצמו בנכס כפי שעו"ד טל, ציין. המרתף קיבל שימוש ייחודי ויעודי, ייעודי לאחסנת יוצא אומנות. בפועל, בבקשה להיתר אפשר לראות שבמרתף יש חדר כביסה ושימושים נוספים. כלומר, הם מבקשים כאן במסגרת הבקשה להיתר לשנות את השימוש, זה דבר שלא מתאפשר תחת התוכניות שעליהם הם עושים. (לא ברור) כמו שהיא אמרה, אני לא אתחיל,

אליעזר ראובברגר:

טוב, תודה.

זיו וקס:

לא, רגע, רגע, נפח הבנייה, נפח הבנייה,

אליעזר ראובברגר:

טוב.

זיו וקס:

הבקשה להיתר בטופס אחד, מציגה נתונים מטעים, כמו שנאמר שטח המגרש הוא אכן כ - 970 מטר ואפשר לראות שהם מציגים שמדובר בבנייה של 42% בלבד, שזה לא המצב. קודם כל יש עוד מבנים בחלקה, שהם כאילו לא קיימים ואין להם בכלל לא ראויים, ואם כן נבדוק לפי החלק היחסי אנחנו נראה ששטח הבינוי המוצע הוא 282 מטר, שזה גם בניגוד למדיניות של שבתוכנית האב של השכונה. תוכנית האב של השכונה אומרת שהבנייה תהיה לכל היותר 240%.

דובר לא מזוהה:

42%.

זיו וקס:

הבקשה לאישור בקשה להיתר כאן מציגה 282%, פשוט לא לקחו את החלק היחסי. זה המטרים האלו עם 970 מטר שזה לא המצב. אנחנו רואים לפנינו. זה לא המצב במבנה. בהתאמה, גם תכנית גדלה התחזית המוצגת כאן, אם ניקח את השטח שמסומן שיש עליו מחלוקת באופן יחסי לשטח הבנוי. התחזית המובנית היא 61%, כאשר גם כאן תוכנית האב מגדירה עד 45% בהתאמה. שטח החלחול חסר, והמרחק בין המבנים. המבנה המבוקש מתקרב גם בגובה, גם במרחקים, מה שיוצר אפשר לראות כאן. הבקשה להיתר למעשה מציגה את המבנה הקיים, אבל כפי שנאמר ניתן היתר לאחרונה לחלקה ש - , לבית שבאמצע, ולמעשה אם נעשה איזושהי קומפילציה ונראה את הבקשה

להיתר יחד עם היתר שהתקבל. המרחק בין המבנים הוא שלוש 3.05 בלבד. למעשה, הבקשה מציגה לנו תמונה מטעה שזה נראה שיש כ - 4 מטר או יותר. זה לא הסיטואציה. בנוסף, ההתקרבות הזו והגובה. ה - 3 מטרים האלו גם לא אפשריים לפי תמ"א/38, שהיא דורשת שגם אם מוצמדים תמ"א/38 מאפשרת בניית קו אפס, היא עדיין דורשת מרחק בין מבנים של 4 מטר לפחות. הבנייה עצמה מוצעת. אפשר לראות את זה גם במסמך כאן בפינה, שם התקרבות לחומה לכאורה קיימת של 80 ס"מ. למעשה, הם מאוד נצמדים בדיוק באזור הזה, איפה שמספר 7 פחות או יותר. ולמעשה בכל האזור ההתקרבות, למבנה הקיים בתוך אותה חלקה פותחים המון חלונות. ואז אחת השאלות שעולה אוקי, מה קורה עם הפרטיות אם נפתח את 6009, מר גולדשטיין עשה לעצמו על הבית. אפשר לראות שם לא רק את קווי הבניין והשימושים. אפשר לראות גם התייחסות ספציפית לנושא הפתחים. הם באים ואומרים בפירוש שהתוכנית מראה ויש שם נספח בינוי מאוד מאוד מפורט שמראה שלא פותחים פתחים לכיוון השכן. זה לא, זה לא מה שיש בבקשה להיתר שיש כרגע בפנינו. מכיוון שאנחנו בסביבה של שהמבנים הצמודים הם בתים פרטיים, וכאן למעשה נבנה בניין, יש פגיעות מאוד מאוד משמעותיות בכל נושא של אוורור ושמש. זה מתוך חוות הדעת. אני פשוט הגדלתי את זה. שיהיה לנו אולי קצת יותר קל לראות. אפשר לראות שהפגיעות מתקיימות גם ביום הקצר בשנה, כלומר בחורף. בדצמבר, כאשר אנחנו מאוד רוצים את השמש, יש הצללה כמעט מוחלטת על המבנה השכן בשעות הבוקר וגם ביום הארוך בשנה, בקיץ שעבר. לא מזמן יש הצללה מוחלטת על החצר של הבית באותה חלקה וגם על כל שאר הפתחים, המבנה וגגות.

אליעזר ראובברגר:

יואל שבת:

טוב. כן,

זיו וקס:

בבקשה להיתר

אליעזר ראובברגר:

5 דקות זה כבר 10,

זיו וקס:

לא, ממש לא. הבקשה מציגה 4 מפלסי,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זו הגדלה של זה,

זיו וקס:

זה מתוך ה - ,

עו"ד דוד ישי:

בסדר, אבל יש, את יודעת מינימום נימוס. אם נותנים.

עו"ד טל אור:

את חוות הדעת.

עו"ד דוד ישי:

גם אנחנו צריכים, לא? אז למה אתה מצרף את זה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שיראו בגדול,

עו"ד טל אור:

שיהיה,

עו"ד דוד ישי:

אז תראי גם לנו, תראי גם לנו.

עו"ד טל אור:

אין בעיה,

עו"ד דוד ישי:

קצת הגינות.

אליעזר ראוכברגר:

ראינו, ראינו.

זיו וקס:

הבקשה להיתר מציעה מציגה ארבעה מפלסי מגורים.

עו"ד דוד ישי:

הוא רוצה לראות את זה בגדול, כנראה בקטן. זה לא מספיק טוב, אז אתה מבין בגדול.

אליעזר ראוכברגר:

הנה הציג את זה בפני כולם,

עו"ד טל אור:

(לא ברור) בגדול, אתה צודק,

אליעזר ראוכברגר:

בוא,

עו"ד דוד ישי:

מצוין,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה הציגו לפני כולם, בוא אל תאשים אותו במשהו שהוא לא,

עו"ד דוד ישי:

לא. אם מגישים משהו מן הראוי,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אבל הוא לא הגיש משהו בחבא מתחת לשולחן, נו באמת, אל תעשה,

עו"ד טל אור:

אולי בזווית,

אליעזר ראוכברגר:

אל תעשה דרמה מדבר שהציג בפני כולם. כולם ראו, אז הוא רוצה שיתקרב. אולי יש לו בעיה בעיניים. בסדר, מה קרה?

זיו וקס:

הבקשה להיתר מציגה ארבעה מפלסי מגורים, דופלקס מהקרקע שהכניסה אליו היא חיצונית למבנה, ועוד שתי קומות שהכניסה אליהם מתוך גרעין מדרגות משותף. אפשר לראות זה מסומן כשטחי שירות. לכן למעשה הדופלקס העליון יש לו שתי קומות, שגישה לכל אחת מהקומות היא דרך רכוש משותף. לכן אנחנו נוטים חלילה לחשוב שמדובר כאן לא בשתי יחידות דיור, אלא בשלוש יחידות דיור, כי למעשה שוב, לדופלקס העליון.

אליעזר ראוכברגר:

זה נאמר כבר קודם.

זיו וקס:

(לא ברור) המפלסים מתוך שטחים משותפים. לכן, ברגע שאנחנו מתייחסים לזה כ-3 יחידות דיור, אנחנו מגיעים כאן לצפיפות של 21 יחידות לדונם. הצפיפות המותרת, כאמור, היא 12 יחידות לדונם. אנחנו מבינים שתחת 10038 אפשר לחרוג מהצפיפויות.

אליעזר ראובברגר:

בוא, בוא, תסיים, תסיים.

זיו וקס:

אסיים. המבנה, לפי הבנתנו, מוגדר לשימור. הבקשה מתעלמת מכך. למרות ובמהדורה מוקדמת יותר של אותה בקשה מופיע שחלק מהמבנה לשימור, כלומר זה שאנחנו פירשנו את זה שהמבנה הוא לשימור. אנחנו רואים שגם עורך הבקשה שהגיש את הבקשה במהדורה מוקדמת ראה שחלק מהמבנה מוגדר לשימור. כאן הכול נהרס. הגדרות המבוקשות, אם אפשר להתקרב לאזור הגדרות, בחלק התחתון של התמונה, הן מחוץ לשטח החלקה. שטח גדרות שמבקשים לבנות הם מחוץ לשטח החלקה באזור ספציפית בין נקודה 3 ל-4 זה על שצ"פ. זה, קרן החניה המבוקשת שלמעשה מה שראינו השתי חניות החסרות. אותה קרן בחניון שסמוך לשם, החניון עצמו הוא חניון זמני. ייעוד הקרקע זה שצ"פ ושב"צ. כלומר ברגע שיאושר יש שם חניות ומחר העירייה, הוועדה ירצו לבנות שם. החניות האלה ייעלמו. ופתרון האשפה לא ראינו בקשה להיתר אף פתרון אשפה. כן ראינו את התמונה בסוף שמתייחסת לחדר אשפה קיים, בתוך חלק של מישהו אחר. ככל שהבקשה הזאת תאושר, אנחנו מעריכים שיהיה צורך לפתור את פתרון האשפה בתחום המסומן.

אליעזר ראובברגר:

תודה.

זיו וקס:

תודה.

אליעזר ראובברגר:

בבקשה כן.

עו"ד דוד ישי:

אני אשיב בקצרה. אני מזמן באמת לא יצא לי להשיב לשאלות כל כך חסרות תוס לב. אני אומר את זה באופן גלוי. יש כאן איזה מצג מטעה. אנחנו כמובן התייחסנו בפירוט בתגובה שלנו לכל הדברים, אבל אני אעשה את זה בקצרה. אני מפנה דוגמה לחוות דעת של האדריכל שלנו, בעמוד 16 לתגובה שלנו לגבי הנושא של כמות מבנים בחלקה. העניין הזה נדון בוועדת הערר זה נדון. ועדת ערר החליטה שמכיוון שהמבנים האלה קיימים, לא מדובר ב- , זה אותם מבנים, אין פה תוספת מבנה,

כי המבנים קיימים, גם אם את המבנה שלהם הורסים ובונים מחדש. זה עדיין אותו מבנה וגם את המבנה שלנו.

אליעזר ראוכברגר:

אני אמרתי,

עו"ד דוד ישי:

לא, אבל זה חוסר תום לב כי הם טענו,

אליעזר ראוכברגר:

אני אמרתי את זה ו –

עו"ד דוד ישי:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

ולא ענו לי.

עו"ד דוד ישי:

נכון, אבל לא רק זה אדוני, יש אחריות.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא ידעתי שזה מה שנאמר בוועדת ערר,

עו"ד דוד ישי:

בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

זה ההיגיון אומר ככה.

עו"ד דוד ישי:

אבל ועדת הערר גם החליטה זה חוסר תום לב לא להציג את ההחלטה של ועדת ערר, ולא להגיד שזה גם נעשה בהסכמה. זה לגבי זה. אני שוב פעם אומר, הכול כתוב אצלנו בתגובה להתנגדות ואני חוזר על התגובה, כי היא די מפורטת עכשיו לגבי הנושא של הזה לגבי הנושא של המרחק 6 מטרים וכאלה. עכשיו מה נוצר כאן? יש כאן גברת שקיבלה את כל מה שהיא רצתה והרבה מעבר, חרגה מקווי בניין הגיעה שלושה מטרים בלבד מהגדר. אוקי, וכשהצפנו את זה בוועדת שזה יפריע אחר כך

לנו בתכנון שלנו. ועדת הערר אמרה - לא, בסדר. נאשר להם את המקסימום האפשרי וגם אתם, כי זה, זה נקודתי, זה מגיע באופן נקודתי. וועדת ערר נוטה כמובן שלא לתת החלטה כי זה בסמכותכם, אבל היא אמרה שהנטייה של ועדת ערר היא כתבה בפירוש בהחלטה שלה. במקרה הזה, כשהיא רואה את שתי התוכניות נגד עיניה, גם את התוכנית שלהם וגם את שלנו, והיא אומרת זה נקודתי ואנחנו כנראה אם זה יגיע אלינו נאשר. כמובן שאני לא קובעת ולא כובלת את, את שיקול הדעת של הוועדה המקומית, כי זה לא היה אותו תיק. אבל יש כאן, בוא נגיד כך, רמז זה יותר מהווה שזה יאושר, אוקי, אז יש לכם. גם אני מפנה את כבודכם גם כן להחלטה של ועדת ערר, שכל הסוגיות האלה נטענו כבר ונדונו, והוכרעו ונדחו וגם בהסכמה. אז אני לא. גם בהסכמה, לאור מה שאמרה יושבת ראש הוועדה שרית, עורכת הדין שרית. אז אני לא מבין למה מעלים את זה ולא מציינים את זה. אז אני מזמין אתכם גם לקרוא את פסק הדין שצירפנו וגם את ההחלטה של ועדת ערר. כן, זה לגבי הנושא הזה. עכשיו באופן נקודתי לגבי הנושא של. עם כל הכבוד, האדריכל הנכבד טען כל מיני טענות שהן קשורות לתחום המומחיות, משטר הרוחות, ורואים כאן באופן כללי וסתמי כזה. וכאלה דברים צריך לבסס עם חוות דעת מקצועית. עם כל הכבוד לו, ואני לא מזלזל במה שהוא יודע, אבל הוא כנראה לא מומחה למשטר רוחות. לא ראיתי ברזומה שלך משהו כזה. עברתי על הרזומה. יותר מזה, גם לא ראיתי ניסיון רציני בנושא של תמ"א לא ראיתי, קראתי, עשית תמ"א, עשית פעם תמ"א או משהו כזה? אוקי, בסדר, אז אני,

אליעזר ראובברגר:

לא חשוב נו. אל תהיה בוא,

עו"ד דוד ישי:

אני אומר,

אליעזר ראובברגר:

עזוב בסיס אישי עכשיו, זה בסיס אישי. תישאר,

עו"ד דוד ישי:

אבל כשבן אדם,

אליעזר ראובברגר:

לא משנה מה הוא, הוא אדריכל, וזכותו וזה בסדר. הוא איש מקצוע.

עו"ד דוד ישי:

אדוני, לא, לא חלקתי עליו.

אליעזר ראובברגר:

הוא מדבר מקצועי, בוא,

עו"ד דוד ישי:

אני בא ואומר,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא אישי.

עו"ד דוד ישי:

הוא, הוא טוען טענות,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו לא נמצאים פה ברמות אישיות.

עו"ד דוד ישי:

לא בתחום המומחיות שלו. זה מה שאני טוען.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא חלקת,

אליעזר ראוכברגר:

כשאמרת על מטר הרוחות,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא חלקת,

עו"ד דוד ישי:

נכון,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

רק,

אליעזר ראוכברגר:

שתקתי, אבל אתה מתחיל להגיד לו, עשית תמ"א, או לא עשית תמ"א, מה זה משנה?

עו"ד דוד ישי:

אוקי, אוקי,

אליעזר ראובברגר:

אם הוא עשה, 1000 יחידות דיור, ולא תמ"א, אז זה כאילו,

עו"ד דוד ישי:

כי הוא לא קורא את זה נכון,

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור) משהו, באמת.

עו"ד דוד ישי:

הוא צריך להבין את התוכנית 10038, לפני שטוענים. מכיוון שהוא לא עשה, זה חסר לו קצת. ניסיון, אין מה לעשות,

אליעזר ראובברגר:

חזקה עליו כאדריכל שהוא למד את התוכנית,

עו"ד דוד ישי:

הכול בסדר, בהיבטים ההנדסי חברי גם כן כדי, כדי, בהיבט ההנדסי. כדי לנסות ולהתנגד הנטל עליהם להוכיח בחוות דעת הנדסית שאנחנו לא עומדים בה בהיבט ההנדסי ונהפוך הוא. עשינו בקרה הנדסית לפי הבקרה הנדסית, הוחלט שהבניין צריך, צריך חיזוק. אין מחלוקת שהוא נבנה לפני שנות ה-80. אין על זה, אין עוררין ואין מחלוקת. היתרי בנייה ודאי שקיימים. יש הרבה היתרי בנייה שהם הסתמכו עליהם ואני יכול להציג ולתת לוועדה, אבל זה מופיע גם אצלם. זה שהם לא מצאו לכאורה דווקא בתיק הזה היתרי בנייה זה תמוה בעיניי, אבל יש היתרי בנייה. אוקיי, עכשיו יותר מזה, גולדשטיין, אל תפריע. יותר מזה, אני רוצה להגיד. הם גם טענו לכאורה שחרגו מהיתרי הבנייה. אז איך חרגנו אם אין היתר בנייה? זה טענה גם שהיא מצחיקה כשלעצמה, אבל זה לגבי זה. יש עוד עניין אחד.

יואל שבת:

הוא בגלל הבניה הבנייה נמוכה צמוד קרקע,

אליעזר ראובברגר:

על המבנה ההיסטורי,

עו"ד דוד ישי:

עכשיו אני אתייחס גם לזה,

אליעזר ראוכברגר:

מבנה היסטורי טענו,

עו"ד דוד ישי:

אני אתייחס גם לזה, אני אתייחס גם לזה. קודם כל המבנה הוא לא,

אליעזר ראוכברגר:

בתמצות, בתמצות.

עו"ד דוד ישי:

בתמצות המבנה הוא קודם כל לא לשימור. אני אתחיל עם הנושא. השימור הוא לא לשימור. יותר מזה, הם בנו, בדיוק הם הרסו את המבנה שלהם באותה, באותה חלקה. זה אמנם בניין מאוד מורכב, וכל הטענות האלה נשמעו בוועדת הערר. לגבי הנושא שזה צמוד קרקע. אז קודם כל, אז קודם כל אני רוצה להגיד שכל התכנון שהצענו תואם אחד לאחד לתוכנית 10038, אחד לאחד, לא חרגנו מהתוכנית, אושר על ידי כל גורמי המקצוע והאדריכל יאיר ירחיב. אני פשוט ראיתי אז אני אתייחס לזה בנקודה. הבניינים ליד נבנו שם בניינים של ארבע וחמש ושש קומות ליד. אז לבוא ולטעון זה ממש לא פוגע באופן, באופי הסביבה המשתנית הזאת, זו סביבה משתנית הבניין הזה הוא לא לשימור, הוא לא הוגדר לשימור ועובדה שכל גורמי המקצוע אישרו את הבקשה. זה לגבי זה. אני לא, לא ארחיב. מעבר לזה. אני חושב שהשבתי על כל הדברים בעניין הזה.

יואל שבת:

נוהל בקרה.

עו"ד דוד ישי:

בחינה הנדסית, שוב פעם גם ציינו את הוראות החוק והכנסנו חוות דעת הנדסית להבדיל מהם. הכנסנו גם צירפנו לכאן גם חוות דעת הנדסית, מה שהם לא עשו. האדריכל טוען טענות שוב פעם שלא בתחום המומחיות שלו.

אליעזר ראוכברגר:

חנייה,

עו"ד דוד ישי:

זה לגבי זה. חניה התייחסנו. אני אתן לאדריכל את העניינים הטכניים היותר נקודתיים, שהאדריכל יסביר מעבר למה שאמרתי, ואני רק ארצה להשלים רק בעניין נוסף שהוא כן קצת קשור משפטי

תכנוני כזה. לגבי ההערה של הגורמים המקצועיים לגבי שטחי שירות אני אבקש. זה לא עלה בהתנגדות, אבל אני ארצה להתייחס לזה גם, בסוף.

אליעזר ראובברגר:

שתי קומות, שלוש קומות, שתי יחידות דיור, שלוש יחידות דיור. גם האדריכל?

עו"ד דוד ישי:

שתי יחידות, שתי יחידות, 3 יחידות דיור, זה המצאה של חברי הוועדה. התכנון מפורש שתי יחידות דיור. זה שיש לו כל מיני רעיונות שניתן לפצל את זה לשלוש יחידות, אני לא יודע מאיפה הוא הביא את זה, אבל זה ממש לא התכנון. זה תכנון שהוא מנסה להקנות לו איזשהו אופי שלא קיים. אז אין פה הרבה מה להתייחס. ביקשנו שתי יחידות, יש פה שתי יחידות וחלילה חזקה על גולדשטיין,

אליעזר ראובברגר:

זה רשום כשתי יחידות,

עו"ד דוד ישי:

בוודאי. והיה וגולדשטיין יפעל בניגוד להיתר ויבנה שלוש, יש פיקוח. זה נכון לכל תוכנית. בכל תוכנית אני יכול להגיד שהבניין לכאורה ניתן בתכנון הזה להוסיף 400 יחידות, ולא 20 כמו (לא ברור). אין לזה סוף.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד דוד ישי:

עכשיו רק יאיר ישלים ואני רוצה רק להשלים לעניין שטחי השירות. תודה.

אליעזר ראובברגר:

רק בקצרה כי אנחנו כבר חרגנו מכל לוח הזמנים שלנו.

יאיר גוטמן:

אפשר?

אליעזר ראובברגר:

בוודאי,

יאיר גוטמן:

אדריכל יאיר גוטמן.

אליעזר ראובברגר:

כן.

יאיר גוטמן:

פשוט כמה מילים. וזה כבר בעצם נאמר. ההתנגדות היא מידי שני בעלי תתי חלקות בחלקה, שלשניהם יש היתרים על כל הזכויות שמגיעות להם מטעם עיריית ירושלים. זאת אומרת, הם יכולים לטעון כל מיני טענות לגבי תמ"א/38 וכולי. אף אחד מהם לא יכול לטעון שלקחו לו משהו שהגיע לו,

עו"ד דוד ישי:

הם קיבלו את המקסימום.

יאיר גוטמן:

זה לא נגע לאף אחד, הם לא הפסידו מזה כלום מההיתר הזה. עכשיו יש פה טענה אחת חשובה והיא לגבי תמ"א התקן 413 שאני חייב לחדד אותה. תקן 413 זה תקן מאוד רציני שנכתב על ידי מהנדסים והתקן ראה לנכון להחריג סוג מסוים של מבנים שהם לא מסוכנים במצב של רעידות אדמה. ומה זה אומר? כתוב פה ככה פשוט - "מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי, ששטח הבנייה הכולל שלו קטן מ - 400 מטר מרובע הנמצא באזור שבו מקדם התאוצה שווה או קטן מ - 0.06 ושאינו בנוי, עם קומת עמודים או עשוי שלד בטון מזוין או פלדה". אז אנחנו מדברים פה על בניין שנמצא בירושלים, בירושלים. מקדם התאוצה הוא 0.13, זאת אומרת, הסיכון בירושלים הוא פי שניים מהמינימום שצוין. עכשיו האדריכל שכתב פה את ההתנגדות לא התייחס בכלל לנקודה הזאת הוא לפי הרזומה שלו, אין לו ניסיון של עבודה בירושלים וגם אין לו אף פרויקט של תמ"א/38, זאת אומרת, הוא בעצם לא בדיוק מתמצא בעניינים.

זיו וקס:

סליחה אדוני אפשר להשלים? זה פעם שנייה שהם לא,

יאיר גוטמן:

הוא לא ידע, הוא לא ידע, הוא לא ידע,

עו"ד טל אור:

לגופו של אדם.

יאיר גוטמן:

שאין בניין בירושלים, הוא לא ידע שאין בניין בירושלים, שחריג בגלל שבירושלים הוא, המקדם הוא, ואפשר לראות את זה גם פה.

זיו וקס:

לא, אתה טועה, הנושא זה קבלת הזכויות,

יאיר גוטמן:

אפשר לראות את זה במפה, שהיא חלק,

זיו וקס:

הנושא זה זכויות הבניין, לא הסיכון.

יאיר גוטמן:

חלק, אני הפרעתי לך?

עו"ד טל אור:

רק אתה פוסל אותו, אז כל הפוסל במומו, פוסל.

יאיר גוטמן:

אני הפרעתי לך? לך, אני הפרעתי? זאת המפה שמראה שהתקן הגלישה בירושלים הוא הרבה יותר גבוה מאשר בהרבה מקומות. אני אשאיר את זה כאן. זה חלק מתקן 413. זה נמצא בתוך התקן וגם יש בתוך התקן.

מעייין זך:

יש (לא ברור).

יאיר גוטמן:

יש רשימה.

מעייין זך:

מאיפה הוא הקריא את הסעיף הזה?

עו"ד דוד ישי:

הנה התקן.

יאיר גוטמן:

כן, התקן כולל,

עו"ד דוד ישי:

תקן פשוט,

יאיר גוטמן:

רשימה של כל ה - , של כל היישובים בארץ, ולכל אחד כתוב בדיוק מה התקן שלו, וכאן רואים ירושלים 03.

עו"ד דוד ישי:

נכון.

יאיר גוטמן:

זאת אומרת, הוא לא יכול להיות. שום בניין בירושלים לא יכול להיות מוחרג. לגבי השימור, שוב אני אגיד את זה באופן כולל. חבל שאני אגיד את זה לגבי כל.

אליעזר ראובברגר:

הוא כבר ענה על זה,

יאיר גוטמן:

יש, הרי אנחנו נחשפנו במסגרת ל - במסגרת של התהליך, נחשפנו לכל הגורמים שהיה צריך לקבל מהם אישור. אין אף אישור שדחה את התוכנית הזאת. הוועדה הזאת דנה היום בתוכנית שתואמת תב"ע 10038, וכל הגופים, כל הגורמים שנדרשו לתת חוות דעת, נתנו חוות דעת חיוביות. זה הבסיס של התוכנית הזאת.

אליעזר ראובברגר:

טוב זה נאמר על ידי עורך דין קודם גם.

יאיר גוטמן:

אוקיי, ברור שאין פה שום מצב של צמוד קרקע. הפשוט, פשוט לא נכון. אני רק רוצה להגיד שבאמת זה באמת לקראת הסוף. הרי אושרה תב"ע 6009 שבה ניתנו זכויות. אנחנו היום בתמ"א/38 הזאת. אנחנו מבקשים 20 שנה אחרי 6009, אנחנו מבקשים קרוב ל 15 מטר מרובע יותר ממה שאושר לפני 20 שנה כבר, ובנוסף ניצלנו כ - 30 מטר מרובע פחות ממה שהנוסחה הראתה לפי התמ"א/38 כי לא היה צורך.

אליעזר ראובברגר:

טוב, משיב, משיבה? בקצרה,

עו"ד דוד ישי:

אני רק,

אליעזר ראובברגר:

לא, לא, אין צורך, די, די,

עו"ד דוד ישי:

לא, מילה לגבי שטחי שירות,

אליעזר ראובברגר:

מילה בוא נשמע, אבל תעמוד במילה, במילה שזה מילה.

עו"ד דוד ישי:

אני מבטיח,

אליעזר ראובברגר:

כן,

עו"ד דוד ישי:

אני אפנה לסעיף 20 לפסק הדין, מ – 15.8.22 המפורסם, ששם נקבע שהחצר הן מופרדות לחלוטין. זאת אומרת שטח, החצר הזאת שלנו היא מופרדת והיא שלנו, בוודאי לצורך היבט תכנוני. אוקי, אז למה אני אומר את זה? כי אני הולך עכשיו לשטחי שירות. יש איזה הערה של דווקא של מחלקת רישוי לגבי נושא של שטחי שירות שביקשו לצמצם אותם. זאת נקודה שלא נדונה, ואני רוצה בכמה מילים כן להסביר למה אנחנו סבורים שכן. יש להשאיר את התכנון המבוקש ולא לצמצם. מכיוון שהשטח הזה הוא שלנו אין שום ערך. אי אפשר לעשות שום ניצול קרקע בתת קרקע לשירות, אלא לצרכים שלנו, של המבנה שאנחנו מבקשים לעשות לפי תמ"א/38. עכשיו הנוסחה, האדריכל ביצע את חישוב השטחים בדיוק לפי הנוסחה ולפי כל התוכניות האפשריות. זאת אומרת לא חרגנו מדרישות התוכניות הקיימות. ביקשנו לפי התוכניות ויש כאן את ה - למעשה, יש כאן איזה דף עזר של בדיקת זכויות, ושם כתוב לגבש זה של, של העירייה כי יש כתוב ככה בהמלצת מהנדס ועדה מקומית בהיקף שיאפשר ניצול משאב קרקע לשימוש תוכנית מפורטת בעתיד. זאת אומרת, שטחי השירות צריכים להביא בחשבון ניצול משאב הקרקע. עכשיו, אם אף אחד לא יכול לעשות שימוש במשאב קרקע כאן, למה לא לאפשר לנו כל עוד אנחנו לא פורצים את גבולות התוכניות? את שטחי שירות המקסימאליים? דווקא היא הנותנת שמכיוון שאני לא פוגע באף אחד ואני בחלקה שלי וזה

מתחת לבניין שלי, לתת לי את מה שאפשר בתוספת שטחי שירות ולא לצמצם אותי, אין הגיון לצמצם אותי.

יואל שבת:

אין לך סל של שטחי שירות.

עו"ד דוד ישי:

לא, כן, אבל הייתה הערה. ראינו. אנחנו ראינו ב - ,כשהוצאנו מהמחשב. מהדיון בוועדה ראינו את ההמלצה ובהמלצה היה כתוב בהמלצה שלכם לצמצם קצת את שטחי השירות. לא כהתנגדות,

מעין זך:

שטחי השירות של התוכנית שחלה על המקום.

עו"ד דוד ישי:

מה?

מעין זך:

לא רלוונטי,

עו"ד דוד ישי:

לא, אז לכן אני אומר, לכן אני מתייחס להערה הזאת.

יואל שבת:

תראה, שטחי שירות לא נגזרים מכוח תוכנית 10038. הם נגזרים מכוח התוכנית שחלה במקום.

עו"ד דוד ישי:

אוקי,

יואל שבת:

אז תקבל את כל מה שאתה יכול במקסימום שלך לקבל.

עו"ד דוד ישי:

אז אין בעיה, אז אם יוכל האדריכל להרחיב, זה עניין יותר אדריכלי, אני דיברתי יותר על הצד ה - ,

יואל שבת:

מבחינתי כל מה שמבחינת שטחי שירות שאפשר לתת מכוח התוכנית שתי החלקות.

אליעזר ראוכברגר:

ניתן לך את המקסימום. מה הבעיה? לא צריכים להרחיב,

עו"ד דוד ישי:

את זה שטחי שירות,

אליעזר ראוכברגר:

אותו דבר זה,

עו"ד דוד ישי:

תכננת, לא, אין בעיה,

אליעזר ראוכברגר:

הם אומרים לך תקבל את המאה אחוז שאתה יכול לקבל.

יאיר גוטמן:

10038, כתוב,

יואל שבת:

10038 אין שמה שטחי שירות בכלל.

יאיר גוטמן:

לא, כתוב, יואל,

עו"ד דוד ישי:

אז איזה נוסחא שאתם נתתם והוא הלך,

יאיר גוטמן:

לשטחי הבנייה, סעיף 4.1.2.2, ד.

עו"ד דוד ישי:

ל – 10038,

יאיר גוטמן:

לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין, בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש, שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

יואל שבת:

אנחנו תמיד גוזרים את זה מהתוכנית,

מעין זך:

כל דיון, זה לא,

יואל שבת:

ע"פ דין,

יאיר גוטמן:

ומה ש - , מה שהעורך דין פה ציטט זה מתוך ה - , מתוך הטבלה הזאת שאתם מכירים אותה. אני יכול לתת,

עו"ד דוד ישי:

הוא אומר שהיחס צריך להילקח מהמבנה החדש, זה מה שהוא אומר. אתה צריך לראות את המבנה החדש. מה השארת עיקרי לזה לתת השירות.

יאיר גוטמן:

כתוב במפורש עד 8% משטח,

אליעזר ראובברגר:

המבנה, אבל המבנה החדשה שאתה בונה אותו, לפי מה (לא ברור).

עו"ד דוד ישי:

זה מה שהוא אומר,

יאיר גוטמן:

מאה אחוז למערכות טכניות,

יואל שבת:

בוא נגיד סתם דוגמא, נגיד,

יאיר גוטמן:

שטחי חנייה, ממ"ד, ועוד, קומת עמודים,

יואל שבת:

תלוי בגודל המגרש, זה לא משנה, (לא ברור) על גודל הבינוי,

יוחנן וייצמן:

אבל כאן צריך להיות גודל הבינוי.

עו"ד דוד ישי:

פה כתוב.

יואל שבת:

מה?

יוחנן וייצמן:

אפשר לתת להם בניין של 3 קומות, 30 מטר לקומה, אז זה בניין של 6 קומות,

עו"ד דוד ישי:

נכון,

יוחנן וייצמן:

תיתן גם 30 מטר לקומה,

עו"ד דוד ישי:

נכון, כי כתוב שהנגזרת זה מהמבנה החדש, יואל, זה מה שכתוב בהוראות חוק, זה מה שאנחנו
אומרים, שזה נגזר מהמבנה החדש. אם באמת נתת לי 400 מטר עיקרי, לצורך העניין באופן יחסי, תן
לי את השירות. זה מה שאני אומר. לא, לא במצב.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, בואו, מעיין, יואל תבחנו את זה, אם מגיע להם, הם יקבלו.

עו"ד דוד ישי:

אוקי, בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

עו"ד דוד ישי :

אז זאת הערה ש - ,

אליעזר ראוכברגר :

בסדר, מה שמגיע יקבלו, לא, לא יקפחו אף אחד בזכויות שמגיעות לו.

עו"ד דוד ישי :

רק, רק את הנקודה הזאת,

אליעזר ראוכברגר :

מאה אחוז,

עו"ד דוד ישי :

רצינו לחדד,

אליעזר ראוכברגר :

בסדר. בסדר.

עו"ד דוד ישי :

חידדנו.

אליעזר ראוכברגר :

עו"ד ורד, את רוצה להגיב?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

כן, בטח.

אליעזר ראוכברגר :

מה?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג :

בוודאי,

אליעזר ראוכברגר :

קדימה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

אנחנו יוצאים אתעלם מכל ה - , ההעלבות,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, עזבי, עזבי, זה היה בחצי משפט,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שנייה אני רוצה ש - , אבל אני רוצה שיירשם בפרוטוקול,

אליעזר ראוכברגר:

יש הקלטה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בכל זאת.

אליעזר ראוכברגר:

להכול,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בסדר, אז אני רוצה שיישמע שאלה דברים לא מקובלים, בין אדם לאדם, אפשר לטעון לגופו של עניין ולא לגופו של אדם. מה גם, שהאדריכל זיו,

אליעזר ראוכברגר:

מסכים,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

הוא עתיר, עתיר זכויות. הוא חבר בוועדת ערר מחוז דרום.

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, הוא אדריכל, הוא איש מקצוע צריך לדבר לגופו של עניין ולא לגופו של איש, שלי אני מסכים לגמרי.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

שאני חשבתי שחברי שטוען הוא אדריכל, אבל אני מבינה, כי אני לא מכירה אתכם. אין לי כל כך,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא עו"ד,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בגלל שהוא אומר, כי הוא טוען,

אליעזר ראוכברגר:

מר גוטמן הוא האדריכל,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

הוא טען בפאתוס, לגבי האדריכל שלנו, באמת שהוא לא זה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, נו, בסדר.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא, לא, זה היה, זה היה,

אליעזר ראוכברגר:

מיצית את, גברתי,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה היה מידי,

אליעזר ראוכברגר:

גברתי מיצית את חובת המחאה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה היה,

עו"ד דוד ישי:

הבן אדם נותן,

אליעזר ראוכברגר:

די, די, לא, עזבו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה היה, כדי,

אליעזר ראוכברגר:

מיצית את חובת המחאה, קדימה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

כן, יפה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לגופם של דברים בקצרה, בכל הנושא כל הקשור לתמ"א, לתכולתה של תוכנית 10038, הסביר פה האדריכל איזושהי דיסטוטציה, לגבי זה שנקודת המוצא של תוכנית 10038 חלה ככזה ראה וקדש תמיד בעיר ירושלים. אבל מה שפותחים את סעיף 6.1.1 לאותה תוכנית, רואים - תוכנית זו תחול על כל המבנים הקיימים בירושלים, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. כלומר, אם הטענה של אדריכל גוטמן הייתה נכונה, היא הנותנת שהסעיף הזה לא היה בא לידי ביטוי בתוכנית שאתם קידמת, ואישרתם כי חזקה שאתם לא משחיתים את מילותיכם לריק, פעם אחת. פעם שנייה, ניתן באופן מאוד לא ברור כשמתנגד לבקשה להיתר לפי תוכנית 10038, הוא זה שצריך להסביר לכם למה המבנה לא מצריך חיזוק, אבל כשמסתכלים שוב בהוראות התוכנית בסעיף 6.3 כתוב במפורש את הדרישות וההנדסיות תנאים לדיון ולמתן ההיתר, אומר - הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידת אדמה הינה תנאי לדיון. ואז בדיוק כתוב מה הם הדברים שצריכים להיות והאישורים לפי סעיף 6.3.3 תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית זה רק קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו בדבר התאמת הבקשה והפתרון ההנדסי. כלומר, הדברים האלה היו צריכים להיות מוגשים בפניכם ואנחנו, אנחנו לא, אנחנו לא ראינו אותם. ההתייחסות שניתנה עכשיו היא התייחסות כללית, אבל זה חל כי זה חל. זה פחות עובד שהוועדה הנכבדה הזאת היא צריכה לאשר את זה. ושוב אני אומרת לגבי הטענה, הטענה של נושא הסביבה והמרקם וצמוד הקרקע. ההתייחסות צריכה להתחיל מהחלקה עצמה. יפה לבוא ולהסתכל על בניינים אחרים ורחוקים יותר, שגם למיטב ידיעתי חלקם מקודמים בתוכניות מפורטות. נקודת המוצא צריכה להיות בחלקה הזאת, בחלקת האלוהים הקטנה. סליחה שאני אומרת של המתנגדים פה של מבקש ההיתר פה לא לבוא וללכת, להתחיל להסתכל. רחובות מעבר. אנחנו מדברים על חלקה עם מבנים שהם צמודי קרקע. כל אחד יש לו יחידה אחת עם בינוי נמוך. אנחנו לא מדברים על בניין משותף שכולל מספר יחידות דיור ובטח לא על בינוי של מספר מפלסים שמגיע ל - 15.5 מטר. לגבי הנושא של קווי הבניין

יוחנן וייצמן:

המרחק בין המבנים.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

המרחק בין הבניינים, שוב, גם פה כשמצטטים אפשר לצטט את כל ההחלטה או פשוט להפנות אתכם לקרוא. סעיף 27 לאותה החלטה מדבר על זה שלגבינו. הטענה הרי הוא טען את זה. לגבי הטענה שלנו לגבי הבקשה להיתר שלנו, שם הטענה הזאת נדחתה היות ונקבע שלא מדובר במבנה חדש. מדובר לא. העניין פה שונה לגמרי, כי פה הוא מבקש להרוס. במבנה שלנו, במבנה שלנו,

דובר לא מזוהה:

זה באותו קונטור,

אליעזר ראוכברגר:

די, נו.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

בבקשה שלנו לא דובר,

יאיר גוטמן:

למה בהיתר שלהם זה כן?

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ההחלטה, וועדת ערר,

אליעזר ראוכברגר:

רק לפני שנייה אמרת, שאתה לא הפרעת לה, אז, תמשיך לקיים את זה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

זה בסדר, זה בסדר. אני לא אומרת, הכול טוב, אז אני אומרת תקראו את ההחלטה עד סופה. אתם תראו את ההתייחסות הספציפית שאומרת. לגביהם זה לא חל כי הם לא מבנה חדש, והם גם שומרים על אותו קונטור.

עו"ד טל אור:

זה הוועדה המקומית אמרה,

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

לא מדובר במבנה חדש, אלא. התייחסות אחרת מהמצב שפה, ולכן אנחנו עומדים על הטענה שלנו. ובכל מקרה אין פה שום חוסר תום לב. כל הדברים מפורטים בבקשה גם מה שהם העלו וגם מה שהם טענו.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

מותר לנו לחשוב אחרת. לגבי נושא השימור, קודם כל, אנחנו לא טענו את נושא השימור אלא זה בא מכם, בתיק המידע שלכם אתם קבעתם שצריך פה. מדובר פה במבנה היסטורי עם אלמנטים של שימור לאור התיק תיעוד הרחובי, או סליחה, אם אני לא מדייקת בזה אז זה לא המצאה שלנו. זה לא אני. באתי ואמרתי אני באמת לא אדריכלית שימור. גם לא התיימרתי. אני פשוט קוראת ממסמכים כפי שאדוני אמר. לקרוא כולנו יכולים, ואני משקפת לכם את מה שאתם חשבתם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ולכן סעיף 6.5 ברגע שאתם אמרתם מבנה לשימור, ברגע שהוא מבקש את תוכנית 10038, אז צריך לחול סעיף 6.5.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז תודה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

ואני מודה לכם על הסבלנות. ראוי להערכה יוצאת דופן.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה. מעיין, יש לך שאלות? אילנית,

יוחנן וייצמן:

הבניין מלפני 48 הוא היסטורית, שאלה,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

זיו וקס:

סליחה.

יוחנן וייצמן:

מאיזה שנה הבניין?

אליעזר ראוכברגר:

הוא לפני משנות ה – 60.

זיו וקס:

לפני קום המדינה.

אליעזר ראוכברגר:

לפני קום המדינה.

יוחנן וייצמן:

לפני קום המדינה?

אליעזר ראוכברגר:

לפני קום המדינה, אמרו פה שנות ה – 60,

עו"ד טל אור:

לפני קום המדינה, זה הבית ערבי, אדוני, הבית המרכזי היה,

אליעזר ראוכברגר:

פה אמרו קודם שנות ה – 60,

עו"ד טל אור:

אז מה לעשות? אנחנו מכירים, יש, אדוני יפתח את התיק תיעוד,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, אמרת, נו באמת. כן,

זיו וקס:

שתי מילים רק לצורך הבהרה.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

זיו וקס:

תוכנית 6009 לא אישרה, כמו ש - , עו"ד אמר, 276 מטר, אבל זה גם תת-קרקעי, תוכנית 6009 היא אישרה 142 מטר עילי, פה מבוקש פי 4. כלומר אנחנו מדברים על פי 4 מכפיל בנפח.

דוברת לא מזוהה:

עושים ביזנס.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, יואל, יש לך שאלות?

יואל שבת:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

אילנית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, אנחנו ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה לכולם.

עו"ד דוד ישי:

תודה רבה לכולם, תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

המשך יום טוב לכולם.

יואל שבת:

ביי להתראות.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

עו"ד ורד מאירוביץ סייג:

תודה רבה, יום טוב.

יואל שבת:

ביי, כל טוב.

עו"ד דוד ישי:

תודה רבה, המשך יום טוב.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

יואל שבת:

ביי,

יאיר גוטמן:

תודה, יום טוב.

מעין זך:

זה לא (לא ברור) זה חדר מתים פה. לא, תכבו את זה קפוא.

יוחנן וייצמן:

מה קפוא? אני נמס מחום.

מעין זך:

אני לא יכולה, קר לי.

אליעזר ראוכברגר:

אמיתי

מעין זך:

אני לא יכולה לכתוב, אני רועדת,

יוחנן וייצמן:

די חם לי, אני חתיכת מים,

אליעזר ראוכברגר:

את יודעת כמה מעלות בחוץ? 36,

מעין זך:

בסדר, בחוץ, בפנים מינוס 36.

יואל שבת:

צריך לפתוח קצת חלונות, ואז זה קצת,

מעין זך:

כן, לסנכרן את זה,

יואל שבת:

תפתחי קצת חלונות,

אליעזר ראוכברגר:

הנה תפתחי פה,

אליעזר ראוכברגר:

אמיתי?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אתה לא שם לב שכולנו עם ארוך פה? למדנו.

אליעזר ראוכברגר:

אני מונע ממנה ללבוש ארוך?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו באים עם ארוך וסוודר, כי אנחנו יודעים,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, תחפש את האולם העגול, תבקש מהם שיפתחו לך, ותעשו שמה,

דובר לא מזוהה:

איפה?

אליעזר ראוכברגר:

באולם העגול.

יוחנן וייצמן:

אין עגול,

אליעזר ראוכברגר:

מה שהיה פעם העגול.

יואל שבת:

הוא כבר לא עגול?

אליעזר ראוכברגר:

לא, עושים ישר.

יואל שבת:

ישר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש עוד שתי, שתי,

אליעזר ראוכברגר:

קוסמטיקה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מתנגדים,

אליעזר ראוכברגר:

קוסמטיקה, כן, טוב, רבותי.

מעיון זד:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אילנית, את רוצה להתייחס? לנושא הקנייני,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, אני,

אליעזר ראוכברגר:

מה גם לך קר?

נלי צדוק:

מה קפוא, הלכתי להביא לה ז'קט.

אליעזר ראוכברגר:

נשלח אתכם לסיני, אני יודע לאילת, נשלח אתכם לאילת להתחמם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

תראו זה ממש מסתכל שבקשה שחוזרת, המפקחת חוזרת עוד פעם עם הכרעות קנייניות,

יוחנן וייצמן:

דרך אגב אני רואה שלך שהייתה בוועדת שימור, אני כעת פשוט,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מה?

יוחנן וייצמן:

התיק הזה היה בוועדת שימור, אני לא יודע מה החליטו, אני לא, אתה רוצה. אני יכול להתחיל לחפש גם מה החליטו, אבל התיק לא,

יואל שבת:

אני לא חושב שזה הוגדר שימור, זה לא מבקשים להוסיף,

מעין זד:

לא, הוא לא מוגדר לשימור,

יוחנן וייצמן:

אני רואה ששובץ בוועדת שימור,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני אומרת ככה, אנחנו, אני,

יוחנן וייצמן:

1.1.23.

אליעזר ראובברגר:

טוב, אילנית, לגבי הנושא הקנייני,

עו"ד אילנית מיכאלי:

שנדון תכנונית ושנחנו נחזיר אותם או להבהרה, או למשהו למפקחת, אני לא יודעת.

יוחנן וייצמן:

באיזה שלב את רוצה? את רוצה להתקדם?

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה בית מורכב, זאת אומרת זאת אומרת שהם כן יכולים לבקש,

יוחנן וייצמן:

ברור.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, אבל אני מציעה שכן. המפקחת מן הסתם רוצה שכבר נכריע תכנונית ומקסימום נבקש מהם, או שנבקש.

אליעזר ראובברגר:

שהמפקחת תכריע לגבי הנושא של התימוכין הקניינים, והחלוקת הזכויות?

אני חושבת אני חושבת שכן, במקרה הזה מבחינת האפשרות שלהם לבנות, באיזה שטחים.

אליעזר ראובברגר:

אוקי, לגבי הנושא,

יוחנן וייצמן:

השאלה אם אפשר לאשר את התמ"א או אי-אפשר, זה השאלה.

יואל שבת:

מה?

יוחנן וייצמן:

בואי שנייה אחת נעצום את העיניים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זו בחינה אפשר או אי-אפשר לאשר,

אליעזר ראובברגר:

עכשיו לגבי הנושא התכנוני, את רוצה מעיין, להתייחס? יואל,

מעין זד:

רגע, אז רגע, המפקחת, מה זה תנאי למתן היתר? לצורך העניין.

עו"ד אילנית מיכאלי:

חכי רגע, בוא נגמור, ואז נראה מה אנחנו עושים.

אליעזר ראובברגר:

טוב, יואל, אתה רוצה להתייחס?

יואל שבת:

תראו, יש פה כמה וכמה דברים, אני אגע בעיקר, מבחינת, עלתה פה טענה בנושא ההנדסי, האם המבנה הזה נדרש לחיזוק, או נדרש לחיזוק, מבחינת המסמכים שיש לנו, אנחנו בדקנו את עצמנו. זה עבר נוהל בקרה הנדסי מסודר, מבנה המהנדסים שלנו קבוע ברחל ביתך הקטנה שהמבנה הזה,

אליעזר ראובברגר:

זה נדרש,

יואל שבת:

נדרש לחיזוק. אז לא יודע אם המסמכים אמרו שחסר להם, או שהם לא הצליחו לעיין בהם, אבל יש לנו, אנחנו מבחינתנו יש לנו את כל המסמכים, את כל האישורים שבעצם המבנה הזה לתכנן אותו לחיזוק.

אליעזר ראובברגר:

ולכן דין ההתנגדות הזאת להידחות.

יואל שבת:

בדיוק, בנושא הזה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, הלאה.

מעין זך:

רגע,

יוחנן וייצמן:

אין לי את החלטת וועדה, אבל זה (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

אני רק אקריא בהמלצה של השימור, כתוב - לאחר בחינת הבקשה ע"פ ממצאי תיק התיעוד שהוגש, נראה כי למבנה לא נותר ערך שימורי.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אוקי, אין להם. מה?

יואל שבת:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא צריך להמשיך הלאה, "רק כן, המחלקה מציעה לאשר את התוכנית, מציעה הריסה מלאה של המבנה ובניית בנייה חדשה בן 4 קומות, מעל קומת מחסנים בתנאים הבאים", ו - , לא משנה בכל אופן זה ההמלצה שאין לזה ערך שימורי. אז גם מבחינת הטענות על השימור, דין ההתנגדות להידחות. בהתאם ל - , להמלצה של השימור פה. כן.

יואל שבת:

עלתה פה סוגיה לגבי הצפיפות וש - טוב זה מתחבר לתימוכין קנייניים, אבל אני בא ואומר מבחינת הצפיפות היו שלושה מבנים, נשארים שלושה מבנים, נכון,

מעין זך:

לא, יש שניים,

יואל שבת:

הורסים,

אליעזר ראוכברגר:

שניים,

מעין זך:

שניים, ונשאים, שניים.

אליעזר ראוכברגר:

היו שניים, ונשאים שניים.

יואל שבת:

לא, שלושה.

מעין זך:

הם טוענים שאי-אפשר לייצר שלושה מבנים.

אליעזר ראוכברגר:

הם טוענים שאי-אפשר לייצר שלושה ופה הם בעצם רוצים, הם בעצם אומרים, שהמבנה שנהרס
המבנה החדש, הם לא אחד במקום השני.

מעין זך:

הם טוענים שהבניין שאתה הורס, זה בניין אחד,

יואל שבת:

רגע, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אחד, והשני זה עוד אחד,

מעין זך:

הוא בונה זה עוד אחד, הבניין שקיים,

אליעזר ראוכברגר:

נכון, ואז זה שלוש, אבל זה בולשיט,

מעיון זד:

נכון.

אליעזר ראוכברגר:

כי זה אחד במקום.

מעיון זד:

נכון,

יואל שבת:

שנייה, שנייה. אני מכיר את הפרויקט. יש פה, יש פה מבנה אחד,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

יואל שבת:

הוא חצי, זה המבנה השני שלו וזה המבנה השלישי.

מעיון זד:

לא, יש פה שני בניינים,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, פה יש אחד, יואל,

יואל שבת:

מבנה אחד, שהוא,

אליעזר ראוכברגר:

פה יש אחד, פה יש שתיים, עכשיו הם טוענים שישאר פה 1, 2, 3,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז יהיו שלושה, ומה שהם, לא, מה שהם טוענים,

אליעזר ראוכברגר:

אז זה תבוא מחדש.

עו"ד אילנית מיכאלי:

שהתב"ע לא מאפשרת, אז מה שקיים לא הורסים, אבל אם הורסים, אפשר לבנות עוד אחד,

מעין זך:

הם טוענים שהם הורסים, והם בונים, וזה עוד בניין,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ואי-אפשר לבנות עוד אחד לפי התב"ע התקפה.

יואל שבת:

אוקי, אז אני חושב שזה טענה, שצריך לדחות אותה. כי בעצם היה מבנה, כי בעצם היה מבנה. היה שמה יחידה.

אליעזר ראוכברגר:

על גבול המגוּחַך.

יואל שבת:

בדיוק, היה שם מבנה. גם הייתה פסיקה בזה בוועדת הערר בהקשר הזה. וכמובן ש –

אליעזר ראוכברגר:

זה בניין במקום בניין. זה לא בניין ועוד בניין.

יואל שבת:

עכשיו המרחקים שבין הבניינים כמובן. אנחנו לא מוסיפים פה בניין, קיים בניין, אז מייצרים פה כמו שהם בעצם נצמדו לגבול המגרש במרחק של 3 מטר. אני חושב שהמבנה הזה, במרחק שלו ביחס למבנה הקיים הוא בהחלט מרחק סביר, ולא צריך לעמוד בעצם בתקנות בהקשר הזה 6 מטר בהקשר הזה, וגם לא צריכים לפרסם על זה הקלה.

אליעזר ראוכברגר:

ממילא,

יואל שבת:

ממילא לא צריכים לקבל על זה הקלה.

אליעזר ראוכברגר:

חנייה

יואל שבת:

אוקיי, עלתה פה טענה שלא נמצא כל היתר לבינוי הקיים. הציגו לנו את זה פה, והראו לנו שבעצם גם למבנה הקיים יצאו לגביהם היתרי בנייה,

אליעזר ראוכברגר:

גם זה, גם כשהם בנו המתנגדים זה על פי היתר קיים ישן.

יואל שבת:

נכון.

יוחנן וייצמן:

יש לנו הוראה נקודתית על זה ב – 10038 מה עושים שם היתר, לא?

יואל שבת:

מה זה, שמה?

יוחנן וייצמן:

אם אין היתר, עד תאריך מסוים,

יואל שבת:

אז רואים את זה כן,

אליעזר ראוכברגר:

ועל בניין ישן היסטורי,

מעין זך:

רגע מה אתם טוענים על החנייה? לא הבנתי.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, עוד לא התייחס על החנייה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה לא חנייה, הוא דיבר על ההיתרים,

אליעזר ראוכברגר:

דיברנו על ה - , על האי, אי – הצגת היתר,

מעין ז:

לא תמיד יש,

אליעזר ראובברגר:

לבניינים כאלה ישנים, נכון, נכון,

מעין ז:

יש תיק תיעוד,

אליעזר ראובברגר:

הם אמרו שזה לפני 48,

יואל שבת:

נכון,

מעין ז:

נכון, זה בניין היסטורי,

אליעזר ראובברגר:

נכון, לפני קום המדינה.

מעין ז:

לפני 48,

אליעזר ראובברגר:

כן, בסדר, הלאה.

יואל שבת:

יש שיקול דעת של הוועדה גם, גם למבנים נמוכים. ברור. זה לא אזור שהוא מרקמי. צמודי קרקע בסדר? זה, אתם רואים שפני הרחוב השתנו משמעותית בשנים האחרונות, אז אני חושב שבהקשר הזה גם דין לא לקבל את ההתנגדות הזאת, טענו פה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אתה אומר שזה מתאים לאופי האזור?

יואל שבת:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה מה שאתה אומר.

יוחנן וייצמן:

מה שקורה שם כעת,

אליעזר ראוכברגר:

דרך אגב הם טענו שצריך להסתכל רק על החלקה עצמה, אני לא חושב שזה בכלל טיעון. אם יש בחלקה הצמודה בניין יותר גבוה, אז הוא לא מרמז על אופי האזור?

יואל שבת:

הם דיברו על פה,

יוחנן וייצמן:

הם דיברו על זכויות,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, לא, דיברו על אופי. דיברו על אופי. הם דיברו על אופי שהכול צמודי קרקע ולא יכול להיות ארבע קומות,

יואל שבת:

אבל יש,

אליעזר ראוכברגר:

אבל אם יש ארבע קומות מסביב אז זה לא נקרא אופי? בודאי, זה אופי.

יואל שבת:

טענו פה שהתוכנית, זאת אומרת, הבקשה לכאורה כוללת שתי יחידות דיור, כאשר בפועל זה מתוכנן לשלוש יחידות דיור.

אליעזר ראוכברגר:

זה כמו תמיד, זה, אם יש שלוש ילכו הפיקוח.

יואל שבת:

אנחנו כמובן שכל וכל בקשה כזאת גם עושים רישום הערת אזהרה.

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

יואל שבת:

יש פה שתי ממ"דים לאותם שתי יחידות דיור.

אליעזר ראוכברגר:

להירשם כשתי יחידות דיור,

יואל שבת:

להירשם.

אליעזר ראוכברגר:

אם אחר כך תהיה עבירת בנייה, אז יש פיקוח עירוני.

יואל שבת:

עכשיו עלתה פה טענה לגבי הצללה. הציגו פה כל מיני דיאגרמות, אבל לא,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, ע"י אנשי מקצוע.

יואל שבת:

אנשי מקצוע, ע"י אנשי מקצוע, אז קשה מאוד,

יוחנן וייצמן:

אנשי מקצוע נו, זה, זה סדר העולם.

יואל שבת:

(לא ברור) פה החלטה, זהו.

יוחנן וייצמן:

אתה רואה את הבניין מאחוריך שם על התמונה? אתה יודע איזה הצללה הוא עושה? נו מה? מה לעשות?

יואל שבת:

גדרות מחוץ לגבולות החלקה? צריך לבדוק את זה. מעיין,

מעין זך:

כן,

יואל שבת:

כמובן שאם יש חלקות,

מעין זך:

ליקוי גרפי זה מסתכם בזה, אבל אני אבדוק, גם הוא (לא ברור),

יואל שבת:

אבל צריך לבדוק את זה. אם יש גדרות שמחוץ לגבולות החלקה. כמובן שצריך לכנס אותם פנימה וכל הגדרות צריכים להיות בגבול חלק. עלתה פה טענה לגבי קרן חניה. קרן חניה הוא דבר שהוא אנחנו משתמשים בו,

אליעזר ראובברגר:

חלק (לא ברור) התמ"א.

יואל שבת:

נכון כמובן חלק מהשיקולים גם של הוועדה בסיטואציה הנוכחית, אני לא רואה דרך או אפשרות למקם שמה חניה בתוך המגרש. אז אני חושב,

אליעזר ראובברגר:

אז יש שתי חניות.

יואל שבת:

מה?

אליעזר ראובברגר:

יש שתי חניות,

יואל שבת:

זה יהיה שתי חניות,

אליעזר ראוכברגר:

צריך 4,

יואל שבת:

הוא צריך 4, אז בסדר,

אליעזר ראוכברגר:

שתיים הנוספים ישלם כופר.

יואל שבת:

הוא ישלם בקרן חנייה.

יוחנן וייצמן:

יש שם?

יואל שבת:

יש באזור.

מעין זך:

כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

אבל הם טענו הרי שהחנייה הזאתי על שצ"פ. ואחר כך ברגע שיפתחו את השצ"פ. אז החניות ייעלמו, אני לא בטוח בגלל שיעשו חנייה במקום אחר. הרי לא יגרעו חניות סתם, אל אם כן יש פתרונות אחרים. הם דיברו עם כל פתרון אשפה,

יואל שבת:

בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

ברור שכל פתרון אשפה יהיה צריך להיות,

יואל שבת:

כל פתרון אשפה,

אליעזר ראוכברגר:

בתיאום עם תברואה, ובאישור של התברואה,

יואל שבת:

לא, אני לא חושב שראיתי פה עוד משהו ש - , לא, זה עוד פעם חוזר לתימוכין קנייניים,

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו מדברים על אחוזים, 282,

מעין זך:

כן, זה כבר,

אליעזר ראוכברגר:

אותו רעיון, נכון,

יואל שבת:

מי נגר, מי נגר כמובן, צריך לבדוק את זה,

אליעזר ראוכברגר:

צריך לבדוק את זה, ולקבל אישור, ברור. עכשיו גם את הנושא של כל האחוזים, של הבנייה, הם טענו על 282, במקום 240, זה הכול נושאים קנייניים, ואם יש באמת חריגה באחוזי הבנייה, אז שיצמצמו.

מעין זך:

של המדיניות, מהמדיניות?

אליעזר ראוכברגר:

כן, ככה הם טוענים, אז שיצמצמו תבדקי את זה עוד פעם,

יוחנן וייצמן:

רוצה לצמצם פה את ה - , לחזור למדיניות.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני רוצה לצמצם בהתאם לעקרונות התב"ע, התמ"א,

יואל שבת:

זה תמ"א פה, כן,

אליעזר ראוכברגר:

תמ"א, תב"ע כן,

מעין זך:

אבל אנחנו מאפשרים חריגה,

יואל שבת:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

אם אפשר חריגה. אם המדיניות היא לאפשר חריגה.

מעין זך:

תכנון עיר אישרה את הדבר הזה,

אליעזר ראוכברגר:

אם תכנון עיר אישרה, אז מאושר, בסדר, זה מה שאמרתי. לבדוק אם, החריגה הזאת מאושרת,

יוחנן וייצמן:

מקובלת על תכנון עיר,

אליעזר ראוכברגר:

מקובלת, היא מקובלת על תכנון עיר. זהו.

יואל שבת:

חסר לי עוד משהו.

אליעזר ראוכברגר:

רק לציין גם שטען שנטען שכל הסוגיות האלה היו ועדת הערר ונדחו. תבדוק את זה אכן שזה כך.

יואל שבת:

אני לא יודע, בהקשר של הבקשה שלהם, זה בהקשר לבקשה אחרת של ה - ,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, זה לא בבקשה שלהם.

יואל שבת:

זה לא בבקשה שלהם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש להם (לא ברור), היא הייתה אצל המפקחת,

אליעזר ראוכברגר:

ברור שלא, אבל יש דברים שהיו כבר, וזה מקבילים, כמו למשל יש היתר או אין היתר, כמו למשל האם זה חלקה, האם זה עניין מורכב, לא בניין מורכב, האם זה חלקה אחת שאפשר או שצריך להתחשב אחד בשני? יש הרבה דברים שיכולים להיות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, זה בית מורכב, והם הולכים לפי החלוקה בפועל של עשרות שנים. אני חושבת ש - , זה היה.

אליעזר ראוכברגר:

שימור, חנייה, כל אלה יכול להיות שהיה כבר וועדת ערר.

יוחנן וייצמן:

שימור, היה בוועדת ערר, לפי הוועדת שימור אבל,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

יואל שבת:

הטענה שעלתה בפני המבקשים בידי המבקשים בעצם בהקשר של שטחי השירות,

יוחנן וייצמן:

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יואל שבת:

לבדוק את זה אם,

יוחנן וייצמן:

על פניו הוא טען,

יואל שבת:

כן, אבל אני יודע, כי ככה פועלים, תקני אותי אם אני טועה.

מעין זך:

כן,

יואל שבת:

מעין, שטחי שירות אנחנו לוקחים מכוח התוכנית, ומאפשרים אותם במלואם כמובן. פה עלתה טענה אחרת, שבעצם טורפים את הקלפים ומחשבים את שטחי השירות מחדש.

יוחנן וייצמן:

יש שם משהו.

יואל שבת:

(לא ברור) את זה משפטית.

מעין זך:

הם כפופים ל – 6009,

יואל שבת:

זה מה שעשינו.

יוחנן וייצמן:

לא, אבל,

מעין זך:

רשום בהוראות (לא ברור).

יוחנן וייצמן:

מה הסעיף 10038?

מעיון זד:

הסעיף ב – 10038,

יואל שבת:

לא, אני לא מכיר,

מעיון זד:

אומר ללא (לא ברור).

יואל שבת:

אני לא מכיר את הטענה הזאתי, (לא ברור) אותה.

מעיון זד:

יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין. מחסן הם לא הוראות כל דין, זה לא חובה להתקין מחסן, אוקי. חנייה לצורך העניין, אנחנו יכולים לתת אקסטרה, אוקי, כי זה מהוראות כל דין.

יוחנן וייצמן:

חנייה יקבל באקסטרה.

מעיון זד:

אוקי,

יוחנן וייצמן:

לא, אני מדבר,

מעיון זד:

אבל המחסן הוא לא, הוא לא מהוראות כל דין,

יוחנן וייצמן:

לא, ככל שהשטחי שירות בכל קומה.

יואל שבת:

רגע, היה לו תב"ע קודמת שנתנה סל של שטחי שירות?

מעיון זד:

כן,

יואל שבת:

קבעה ברחל ביתך הקטנה?

מעין זך:

כן, כן, הנה,

יוחנן וייצמן:

תנאי, כל התב"עות פעם כתבו שירות עיקרי,

יואל שבת:

לא,

מעין זך:

רשום גם מצמצמת שטחי המחסנים, עד 7.5,

יואל שבת:

הם (לא ברור) כלום.

מעין זך:

לפי תוכנית 6009,

יוחנן וייצמן:

מאיפה את? היה הרבה שנים, שכך,

יואל שבת:

אגב אם אני בסיטואציה כזאתי, ש - , הפנו אותנו למתאר, אז כן יכלנו לאפשר יותר.

יוחנן וייצמן:

הבנתי.

מעין זך:

כן, ה - 8% זה בהקלה.

יואל שבת:

אם התב"ע שחלה במקום, סנדלה אותנו בהקשר ששטחי השירות אנחנו מבחינתנו אנחנו חייבים אליה.

יוחנן וייצמן:

באיזה? איזה קטע בסעיף 4 הוא הפנה אותנו לשטחי שירות?

יואל שבת:

הוא לא אמר (לא ברור),

יוחנן וייצמן:

לא, הוא הקריא,

מעיון זך:

1.2.2.4 ד. ככה, אל תלאה את עצמך.

יואל שבת:

4.1?

מעיון זך:

הנה, הנה, זה, רשום בהוראות כל דין, מחסן זה לא הוראות כל דין,

יואל שבת:

נכון, זה לא הוראות כל דין. כל דין זה חנייה,

מעיון זך:

נכון,

יואל שבת:

צודקת, כן,

מעיון זך:

לכן חנייה נותנים אקסטרה.

יואל שבת:

בסדר, יוחנן, הנה.

יוחנן וייצמן:

הבנתי.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, סיימנו?

יואל שבת:

רגע קוד ההמלצה? קוד החלטה?

מעין זך:

רגע מה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

רגע, לגבי ההיבט הקנייני אנחנו,

מעין זך:

ההיבט הקנייני, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

ההיבט הקנייני אמרנו ללכת למפקחת.

מעין זך:

כן, תנאי למתן היתר בנייה? שיסדירו את זה או שתנאי שיירשם? כאילו מה?

אליעזר ראוכברגר:

מה שאילנית תגיד.

אליעזר ראוכברגר:

אני חושבת שכן.

יואל שבת:

לא, את התוכנית יכולת להשתנות.

אליעזר ראוכברגר:

תנאי להיתר, או תנאי להפניה לגורמים?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אחרי ש - , אחרי שיהיה לנו תוכנית סופית, כן, אני חושבת שכן, אפשר.

יואל שבת:

לא, רגע,

אליעזר ראוכברגר:

הקוד הוא לאשר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא צריך,

יואל שבת:

לא, הקוד הוא לאשר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כי המפקחת כבר, נכון,

יואל שבת:

לא, אבל השאלה היא, אילנית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בכפוף לאישור,

יואל שבת:

אם אני עושה את זה, לפני שאני מפיץ לגורמים, לפני שאני מפיץ לגורמים, זאת אומרת שאני יודע
ברחל ביתך הקטנה מה הם אחוזי הבנייה, האם זה התכנית, או שהתוכנית משתנה, כי אם נגיד,
נשחרר את זה עכשיו לגורמים, פיקוד העורף, כיבוי אש, הג"ה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז המפקחת תגיד לו,

יואל שבת:

ואז זה יהיה המפקחת יכולה (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

אז תעשה את זה תנאי להפניה לגורמים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

מפקחת,

יואל שבת:

בדיוק, אנחנו עושים,

אליעזר ראובברגר:

ואז אם יבואו דברים שבשנים המפקחת שיחזור לדיון פנימי.

יואל שבת:

בדיוק.

מעין זך:

תנאי להפניה לגורמים?

יואל שבת:

אז אני חושב שתנאי להפניה,

מעין זך:

לא זזים,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ואם הם טוענים באמת המפקחת כבר אישרה את הכול, אז היא תעשה את זה בדקה.

יואל שבת:

נכון, נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

היא לא תצטרך לעשות דיון,

יואל שבת:

נכון, נכון,

מעין זך:

הם לא זזה מפה עכשיו מהוועדה הזו הם לא זזים עכשיו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לקבל אישור ללא דיון, אם זה באמת עבר.

מעין זך:

נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

את הכול, אם לא, אז לא,

יואל שבת:

כי אני אגיד לך משהו, כל ההחלטה שנקבל אנחנו גם מטריחים את עצמנו, וגם אותם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, היא גם לא נותנת לנו, היא לא רצתה,

יואל שבת:

היא אומרת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

שנכריע קניינית, היא רצתה כבר לדעת מה התכנון.

יואל שבת:

מבחינה תכנונית.

מעין זך:

תכנונית היא ניתן לאשר, קנייני כולל שהיא תאשר, ואז נמשיך.

יואל שבת:

אגב כמה קומות יש באזור הזה, מבחינה? כמה קומות? המדיניות באזור הזה?

מעין זך:

6 קומות,

יוחנן וייצמן:

יכול להיות שאפשר כן, אני מנסה ללמוד, תגמור את זה.

יואל שבת:

יוחנן, אתה עם הפלפולים שלך.

יוחנן וייצמן:

אני אוהב את זה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

יואל שבת:

פשוט (לא ברור) גמרא.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אפשר להמשיך הלאה, לתיק הבא?

יוחנן וייצמן:

דקה, אפשר 20 שניות.

אליעזר ראוכברגר:

די.

יוחנן וייצמן:

דקה, כי נושא, זה נושא די רוחבי,

מעין זך:

טענו לעניין זכויות, ומספר קומות, ושנוגד,

יוחנן וייצמן:

האישורים האלה, הסעיף,

מעין זך:

(לא ברור) בגדול זה תמ"א/38,

יוחנן וייצמן:

כו,

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

מעין זך:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

אני מקווה שהמתנגדים בחוץ.

יוחנן וייצמן:

את השוטף שלה לא עשיתם?

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא.

מעין זך:

כמה אתה רוצה לדחות את השוטף הזה?

יוחנן וייצמן:

לא פרסמו אותו.

אליעזר ראוכברגר:

צריך לפרסם,

יוחנן וייצמן:

אישרנו וועדה קודמת,

עמנואל:

אמרנו שוועדה הבאה,

יוחנן וייצמן:

חשבתי שאת הסדר יום,

עמנואל:

לא, אמרנו אז, למה?

אליעזר ראוכברגר:

זה רק התנגדויות לא שוטפים.

סיום הדיון