



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל
תיק מספר 2024/0400.00
עזריאל הילדסהיימר 15, מושבה גרמנית

מספר הוועדה : 101

מקום ההתכנסות : חדר ישיבות קומה 0

תאריך הוועדה : ד' באב תשפ"ה (29.7.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 10:18

שעות סיום הוועדה : 15:48

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 ת M ג ו R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

עכשיו אנחנו עוברים לתיק 6, בבקשה.

אריאל גולן:

אחרון.

אליעזר ראוכברגר:

תציגי לנו את התיק, מעיין.

מעין זד:

טוב, בקשה להריסה, לא רגע, כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

צריך להוסיף,

דליה אלפסי:

רגע, התבלבלתי ב – 5.

אליעזר ראוכברגר:

להריסה.

מעין זד:

כן, בקשה להריסה של מבנה קיים בן 2 קומות ו – 4 יחידות דיור קיימות,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

מבקשים להקים שני מבנים חדשים של 4 קומות מעל שתי קומות חנייה,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, היום כמה יש?

מעין זד:

היום יש שתי קומות ו – 4 יחידות דיור,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

מבקשים לבנות שני מבנים, כל מבנה בן 4 קומות, מעל שתי קומות חנייה ומחסנים, תוך שימור חזית, (לא ברור) כזו.

אליעזר ראוכברגר:

אני מבין ש – 4 מעל?

מעין זד:

מעל שתי קומות חנייה ומחסנים. תוך שימור,

אליעזר ראוכברגר:

אבל שתי קומות חנייה ומחסנים הם בתת-הקרקע?

מעין זד:

כן, תת-קרקעיים, מוצעות 14 יחידות דיור חדשות בשני הבניינים. נדרש,

אליעזר ראוכברגר:

סך הכול 18?

מעין זד:

לא, ביחד, שתי הבניינים,

אליעזר ראוכברגר:

אז זה לא חדשות, אמרת מוצעים 14 חדשות.

מעין זד:

זה הריסה. הריסה ובנייה מציעים 14 חדשות.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל זה בעצם מחזירים 4 מהקיים,

מעיון זד:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

התוספת,

מעיון זד:

התוספת אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

10 תוספות,

מעיון זד:

10 על 4,

אליעזר ראוכברגר:

על 4,

מעיון זד:

מבחינת חנייה נדר שלהציג 14 מקומות חנייה לאחר הפחתת שימור, מאחר ויש חזית לשימור, הם מציעים 23 מקומות חנייה,

אליעזר ראוכברגר:

זאת אומרת שהם נותנים אקסטרוות?

מעיון זד:

הם נותנים אקסטרוות, מבחינת יש פה חריגה המדיניות התכנונית, שזה בעצם מובא להכרעת הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

כמה המדיניות? 3 קומות?

מעיון זד:

הבינוי באזור פה היא לפי תוכנית אב למושבות מאפשרת בינוי של עד, בין 2 ל – 3 קומות, פה הם מציעים 4 קומות.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מעין זך:

זה חריגה של קומה אחת, ואחוזי בנייה,

אליעזר ראוכברגר:

חלק מההתנגדויות.

מעין זך:

כן, חריגה באחוזי הבנייה של 37%,

אליעזר ראוכברגר:

בוודאי,

מעין זך:

מבחינת ההתנגדויות התקבלה התנגדות של, המינהל הקהילתי אני כבר אפרט לכם את זה. שנייה, טוב. פגיעה ושלילת זיקת הנאה, רגע, זה זה, נכון? כן,

אריאל גולן:

הם יבואו לפה, לא?

מעין זך:

שלילת זיקת הנאה,

אליעזר ראוכברגר:

מן הסתם,

מעין זך:

מיועד למעבר המבנה השכן, חריגה ממדיניות, הריסת בניין היסטורי, פגיעה בעצים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בטח כולם אותו, אותה התנגדויות,

מעין זך:

פרסום לקוי. תכנון לקוי, תכנון רווי ליקויים, יציאה לקויה מהחניון,

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

מעין זך:

פגיעה ביסודות, אי – התאמה.

אליעזר ראוכברגר:

יללה, בואו, בואו תקראו למתנגדים, ובוא נראה? איך אומרים? מי שיצליח לשבת, מי שלא, לא,

צביקה אסולין:

העורכי דין ייכנסו,

אליעזר ראוכברגר:

אבל מה אכפת לך שיעמדו מסביב. בעמידה, אין מה לעשות.

ישראל קלרמן:

שיעור פתוח,

צביקה אסולין:

(לא ברור) את הדלת.

דליה אלפסי:

אפשר להיכנס בבקשה.

אליעזר ראוכברגר:

כל המערכות בוא, כן,

צביקה אסולין:

פה, פה בצד הזה.

אליעזר ראוכברגר:

קודם כל תתפסו מקומות, מי שייכנס ייכנס, ומי שלא, יחכה בחוץ.

צביקה אסולין:

בדיוק, זה מה שאמרתי.

עו"ד שרון אבני:

מישהו יושב פה?

צביקה אסולין:

שב, שב,

אליעזר ראוכברגר:

מי שאין לו מקום, או שיעמוד או שיחכה בחוץ, אין מה לעשות, כן קדימה.

דוברת לא מזוהה:

יש אולמות כל כך גדולים למעלה.

אליעזר ראוכברגר:

אין מה לעשות, בבקשה. טוב. מינהל קהילתי נמצא פה? מינהל קהילתי נמצא? אין אף אחד מהמינהל הקהילתי? אין. מעיין תקריאי את ההתנגדות שלהם.

אריאל גולן:

רגע, את העיקרים.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה. כן, כן, אפשר בוודאי, איפה שיש מקום, אפשר לשבת. מעיין,

מעין זך:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

תקריאי את ההתנגדות המינהל הקהילתי, את עיקרי ההתנגדות. מה? לא שומע, מה? כן, מעיין בבקשה.

מעין זך:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

רק אם אפשר לשמור על השקט. גם דחוס, גם צפוף, גם חדר קטן ואנחנו רוצים לקיים את הדיון בצורה יסודית ורצינית. כן, בבקשה. מעיין.

מעין זד:

טוב, מבחינת התנגדויות הם טוענים לחריגה. אני ממש בנקודות כי זה (לא ברור) ארוך,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, בסדר.

מעין זד:

חריגה מהמדיניות של תוכנית אב המושבות, שמגדירה את זה למבנה מגורים מיוחד לשימור. גובה התוכנית חריגה, חריגה בגובה.

אריאל גולן:

(לא ברור).

מעין זד:

כריתת עצים, פגיעה בצמחיה ובעצים. אני ממש נקודתי. בסדר?

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן. את יכולה לבוא לשבת פה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אתם יכולים לשבת,

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לבוא פה, בסדר, בסדר. כן מעין קדימה.

מעין זד:

מצג שווה בתוכנית. הטענה שמוצג גובה מסוים כאשר מוצע גובה אחר,

אליעזר ראוכברגר:

גובה הבינוי.

מעין זד:

גובה הבינוי המוצע. כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן, מה עוד?

מעין ז:

שנייה וטענה לגובה הגדר ההיקפית שבתוכנית האב נקבע כ – 1.20 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין ז:

ומבקשים לשמור על הגובה הזה בניגוד למה שמוצע בתוכנית.

אליעזר ראוכברגר:

מה עוד?

מעין ז:

מסמכי התוכנית לא כוללים את המסמכים הנדרשים ע"י התוכנית אב המושרות, תוכנית התייעוד של המתחם, סקר עצים. התוכנית לא מציעה גג מגונן. תכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה הבנייה, זה כבר אמרנו. זהו בגדול.

אליעזר ראוכברגר:

זהו. אוקיי, תודה. עורך דין ברגותי גיטליץ.

עו"ד עופר גיטליץ:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה, מה באת לבד היום?

עו"ד עופר גיטליץ:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

איפה שירין? מה קרה?

עו"ד עופר גיטליץ:

סוף יולי, זה קשה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, קדימה תציג את ההתנגדות.

מעין זך:

מה השם? סליחה,

עו"ד עופר גיטליץ:

עופר גיטליץ.

עו"ד אילנית מיכאלי:

עופר גיטליץ.

אליעזר ראוכברגר:

עופר גיטליץ.

עו"ד עופר גיטליץ:

טוב, אנחנו מייצגים רינה ויואל גרינברג ותמר ומרטין רודאן ומר עמי רודן, כולם מרחוב קליין 6, זה הבניין שגובל ממערב לפרויקט.

אליעזר ראוכברגר:

רק שנייה, מעיין, תראי לנו איפה הבניין הזה נמצא לעומת הבניין של המבקשים.

עו"ד עופר גיטליץ:

גובל ממערב.

אליעזר ראוכברגר:

אז בסדר, רק שנראה את זה. יעלו את זה על ה –

יוחנן וייצמן:

ב – GIS,

אליעזר ראוכברגר:

על המסך כן.

דובר לא מזוהה:

מאחורה.

דובר לא מזוהה:

אפשר לשים אולי גוש חלקה גם.

עו"ד עופר גיטליץ:

זה בדיוק זה. כן.

אליעזר ראוכברגר:

איפה המבקש?

עו"ד עופר גיטליץ:

המבקש מסומן.

אליעזר ראוכברגר:

כן ופה מהמתנגדים,

עו"ד עופר גיטליץ:

מאחורה.

אליעזר ראוכברגר:

מאחוריו, מה המרחק? אתה יכול? רק את יכולה למדוד לי רק.

מעין זך:

9.3.

אליעזר ראוכברגר:

9 מטר, אוקי קדימה.

עו"ד עופר גיטליץ:

טוב, קודם כל אני מפנה לכל מה שכתבנו בהתנגדות. אני יגיד בקצרה, בתמצית, חלק מהנושאים, בעצם מבקשים הריסה ובנייה על פי תוכנית 10038, למעשה מבקשים הריסה של בניין היסטורי שבנייתו הסתיימה בתקופת המנדט הבריטי בסוף שנות ה - 40. המבנה נמצא בכרטסת השימור והולכים להרוס מבנה בכרטסת שמצוי בכרטסת השימור שמספרו 196, ומבקשים להרוס בעצם בניין,

יוחנן וייצמן:

מה המעמד הסטטוטורי של כרססת השימור?

עו"ד עופר גיטליץ:

סליחה?

יוחנן וייצמן:

מה מעמד הסטטוטורי?

עו"ד עופר גיטליץ:

יש לו מעמד, דברים שמבקשים הקלות, ברגע שמבקשים תמ"א/38 וכל מעבר לזה גם בתוכנית האב של המושבות לכל הפחות בחלק ממסמכיה,

אליעזר ראובברגר:

יש פה שמירה על חלק, בתוכנית,

עו"ד עופר גיטליץ:

סליחה.

אליעזר ראובברגר:

יש פה שמירה על חלק מהחזית בתוכנית.

עו"ד עופר גיטליץ:

כן, אבל זה הריסה. למעשה אין שמירה, יש הריסה, יש פירוק והרכבה זה לא.

אליעזר ראובברגר:

אוקי, בסדר, זה סוג של שמירה.

עו"ד עופר גיטליץ:

פירוק והרכבה זה סוג של הריסה.

אליעזר ראובברגר:

זה סוג של שמירה וזה נעשה לא מעט מקומות בעיר.

עו"ד עופר גיטליץ:

כן, אבל זה יותר, אני אתייחס לזה,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד עופר גיטליץ:

קודם פירוק ו - ,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד עופר גיטליץ:

זה לא נחשב. היום כבר כשמירה זה נחשב כהריסה. אם מקרים יוצאי דופן אפשר גם לעשות את זה, אבל לא כדבר. בכל מקרה זה ההריסה. גם בתוכנית האב של המושבות, לכל הפחות. בחלק מהמסמכים שלה אני מציג פה את נספח אחד המדרג שימורי של תוכנית האב. קצת קשה לעבור.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר.

עו"ד עופר גיטליץ:

עכשיו אפשר לראות, סימנתי את זה בקו שחור.

עו"ד שרון אבני:

זה שהוא לא מחליף לך (לא ברור)..

עו"ד עופר גיטליץ:

מה?

עו"ד שרון אבני:

זה הלקוח שלך,

אליעזר ראוכברגר:

אוקיי.

עו"ד עופר גיטליץ:

אפשר לראות מסומן בקו שחור שהוא מסומן כמבנה בדרגת שימור ותוכנית האב קבעה, שהמקרקעין. מעבר לזה, דרך אגב, אני עוד יוסיף לזה, שתוכנית האב מסמכי תוכנית האב הם משנת

2012, 2013. בשנת 2016 מצאו בעצם לקראת שנת 2016 שהמבנה לא נבנה בשנות ה - 50, כמו שסברו בתקופת בתקופה של 2012, אלא הוא נבנה בשנות ה - 40, קרי המבנה עוד בדרגת שימור גבוהה יותר ממה שהיה בתוכנית. מעבר לזה, תוכנית האב סימנה את המבנה הזה כחלק בלתי נפרד מאזור הליבה של המושבה הגרמנית מגרעין המושבה. גם תיק התיעוד שהוכן על ידי יועץ השימור מטעם היזם, סליחה, זה לא תיק תיעוד, זה תיק תיעוד ראשוני נרשם שמדובר במבנה לשימור ב', על פי תוכנית האב. אני יכול להציג את זה. על פי המדיניות של הוועדה המקומית עצמה ותוכנית האב של המושבות. בניין לשימור א' או ב' בכלל לא ניתן להרוס אותו בשום צורה ואופן. לא כל מיני שיטות אי אפשר לגמרי להרוס אותו. לא ניתן, אז גם בבניינים שהם לא לשימור לפי תוכנית המושבות בלב ליבה של המושבה, רק במקרים יוצאי דופן ניתן יהיה להרוס בניינים שהם לא מוגדרים לשימור, וזה גם רק בתנאי שמתקיים דיון בפני הוועדה המחוזית עם רשימת שיקולים שעל הוועדה המחוזית לתת את הדעת. דיון בפני הוועדה מחוזית לא התקיים בכלל. אז לכן ולמיטב ידיעתנו, דרך אגב, תיק התיעוד שמופיע באתר של העירייה הוא תיק תיעוד ראשוני. לא ראינו שם תיק תיעוד מפורט וגם זה חסר, חסר פה. משכך מתחייבת דחיית הבקשה, אין פה לא תיק תיעוד ואין פה דיון בפני הוועדה המחוזית. אין פה שום דבר. מעבר לזה שלדעתנו לא ניתן בכלל להרוס את המבנה. גם אם תקבעו שלא מדובר במבנה לשימור לפי תוכנית האב, מסיבות שאתם רוצים לאפשר להרוס את הבניין שחלק מתוכנית מסמכי תוכנית האב לא רואים את הבניין הזה, הרי שהחלת תמ"א/2/38 וגם תוכנית 10038, הריסה ובנייה על בניין היסטורי היא רק במקרים מאוד חריגים, היא המקרה החריג. החלת תמ"א על בניין כזה באזור הליבה מחייבת הליך של קבלת החלטות, שגם לא התקיים פה, לפי תוכנית. תמ"א/38 עצמה, קובעת בסעיף 19.2 להוראותיה כי הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה מכוח התמ"א בבניין בעל ערך היסטורי. אך ורק ואני מצטט, "אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים. כאן לא מבקשים תוספת, מבקשים למעשה להרוס את הבניין הרבה יותר גרוע. הוראות קבלניות יש גם ב - 10038, ואני חייב להעיר התייחסות להחלטת ועדת השימור מה - 24 לדצמבר 23, שהחלטה היא לא סבירה לחלוטין. מההחלטה עולה שבעצם הוועדה מאשרת את הריסת הבניין בדרך של פירוק והרכבה של החזית. אני מצטט "לפנים משורת הדין והסיבה מאחר והבקשה כבר קודמה בעירייה ללא שנושא השימור עלה במפורש, אז מאפשרים לפנים משורת הדין להרוס את הבניין. לא יעלה עד הדעת שתותר הריסת בניין לשימור בניין בעל ערך היסטורי שנבנה בשלהי ימי המנדט מנימוקים שקשורים בטעויות של מחלקות השונות בעירייה או לפנים משורת הדין". לדעתנו, אין בפני הוועדה הזאת את הנתונים תשתית מספקת לקיום דיון, בהריסת מבנה לשימור מבנה היסטורי וחריגה מתוכנית אב המושבות, ולכן דין הבקשה להידחות. עכשיו תוכנית האב פה למושבות קובעת כי באזור הליבה זכויות, זכויות הבנייה, מספר הקומות, גובה הבניין, תכנית הבניין, קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית לא רק במבנים לשימור. לגבי כל בניין בליבה של השכונה, של, של השכונה של המושבה, יהיה על פי תוכנית 2878, תוכנית 2878 קובעת מגבלות שימוריות והיא מגבילה את גובה הבניינים, את התכנית, את קווי הבניין, את אחוזי הבנייה, את מספר הקומות. הבינוי שמוצע פה הוא חורג מכל קריטריון של תוכנית אב. הבקשה הזאת כלל לא מביאה בחשבון את האפשרות לשמר את הבניין הקיים, למשל, או להכפיף את הבינוי שלו ל - 2878 את הבניין לשימור, והיקפי בינוי

משמעותיים יותר בחלק הריק בבניין החדש (לא ברור), אין בכלל שיקול כזה. כמובן, גם בבניין החדש צריך לדאוג לא לפגוע באופי הסביבה. החלופה הזאת של שימור הבניין הקיים באופן מלא והגבלת הבנייה לפי 2878 חייבת להישקל פה בוועדה, במיוחד נוכח העובדה שאם תסתכלו באותה תוכנית אב, כל הבניינים בסביבת הבניין שמבוקש את הריסתו הם בניינים לשימור גם מדרום, גם ממערב. אז על אחת כמה וכמה הוועדה כן צריכה להתייחס ולנסות לראות אם אפשר לשמר את הבניין הזה, להשאיר להוראות, שהבניין ההיסטורי יישאר על כנו על כנו, עם הוראות חיזוק בלבד והגבלת הבינוי בבניין עצמו הזה ל – 2878. תראו, גם אם היקפי הבינוי אפשריים לפי תוכנית 10038, אין ספק שהם חריגים לחלוטין גם לתוכנית שתי החלקות, גם לבניינים הסובבים במיוחד בהיבט של קווי הבניין וגובה. מדובר בפגיעה שאין לה שום הצדקה בשכונה היסטורית באזור ליבה, במיוחד לאור ערכי הקרקע הגבוהים שלה. תוכנית 2878 למשל קבעה כי גובה הבניינים לא יעלה על שלוש קומות, קבע את גובה המעקה הגג שלא יעלה על 11.5 מטר 11.5 מטר מדובר לא דווקא בבניינים לשימור. בענייננו בעניין שלנו גובה הבינוי מגיע ל 21 מטר, זה פי 2. מדובר בחריגה בלתי סבירה מהוראות התוכנית. איזו סיבה יש לכל קומה להיות מעל 4.5 מטר? גם בהתייחס לקווי הבניין התוכנית קובעת שקווי הבניין האחוריים יהיו בין 6 ל - 7 מטר. אנחנו נמצאים ב - 3 מטר. אבל חמור מזה, אין כל הצדקה לאפשר קו בניין תת קרקעי אפס בחזית הפונה לבניין לשימור שלנו, גם אם זה חלקי בלבד. מדובר על כ - 3, 4 מטרים, 2, 3 מטרים. אין כל מקום לסיכון, ולו הקטן ביותר, לפגוע בבניין לשימור של המתנגדים משכך הוועדה הזאת מתבקשת גם, לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בגבול בינינו לבין הבניין ל - 3 מטרים, כמו שמופיע ביתר חלקי קומת המרתף של הבניין. בניין A. עכשיו יש עוד, עוד מספר דברים מצומצם, לאור ערכי הסביבה והבניינים לשימור שסובבים את הבניין הזה לא יעלה על הדעת שהתוכנית הזאת לא מציגה באף חתך ובאף חזית את הבניינים לשימור שסביבה. אי אפשר לראות. אין שם שום סימן לבניינים בסביבה. יש את זה בחתך 1 – 1 רואים שיש מבנה אבל לא רואים את הגובה שלו. לא רואים איך זה משתלב עם הבינוי שמוצע, ללא חתכים האלה המפורטים לא קיימת בידי הוועדה את התשתית העובדתית המינימאלית בכלל לדון בבקשה ובטח לא לאשר אותה. עכשיו לעניין הגדר בין החלקות בנויה גדר, וגדר בנויה מזה עשרות שנים. חלקה בנויה משנות ה - 50. הגדר הזאת סומנה להריסה ללא כל תיאום עם הגדר שבין הבניינים, ללא כל תיאום או הסכמה של המתנגדים. אנחנו מתנגדים נחרצות להריסת הגדר הזאת. אנחנו לא מוכנים לשום שינוי בגדר הקיימת שהיא מחברת בין הבניין שלנו לבניין של המבוקש. אנחנו חושבים שהריסת הגדר עלולה לגרום נזק גם לבניין שלנו. הוועדה מתבקשת לבטל את הסימון של הגדר להריסה, ולהורות להרחקת כל בנייה או כל חפירה מהגדר על מנת לא לפגוע בה. עכשיו לעניין בריכות שחייה על גג הבניינים מבקשים בריכות שחייה. מדובר בבינוי לדעתנו שלא ניתן לאשר בשכונה. המדובר בבינוי שגם לא תואם את מדיניות מהנדס העיר לעניין בנייה על, בריכות על גגות. על פי מדיניות מהנדס העיר, צריך להישמר מרחק של 2 מטר, מקונטור הבניין, הקומה. אין שמירה של 2 מטר. זה בנוסף לכל המטרדים והרעש וההפרעות שייגרם, שיגרם מכוח אותה בריכת שחייה. זה לא תואם את אופי הסביבה, לא תואם את אופי הציבור שם. בכלל, מצפון לחלקה יש בית כנסת צמוד לבית כנסת, בונים בריכות שחייה. איך זה ייתכן בכלל? לעניין קו הביוב.

אליעזר ראוכברגר:

מה גודל הברכה? חצי אולימפית? אולימפית?

עו"ד עופר גיטליץ:

עכשיו בריכה על הגג בשבתות יחגגו שם. כל קפיצה לבריכה יש שם הד נוראי. כולם ישמעו. זה מפריע לכולם במצב הקיים היום. נושא נוסף זה נושא קו הביוב. במצב הקיים בחלקה של המבקשים עובר קו ביוב שאליו מתחבר גם הבניין של המבקשים וגם הבניין של המתנגדים בצד המערבי של המגרש מדובר בקו ביוב רעוע שהוקם לפני עשרות שנים, שאנחנו סבורים שמעולם לא שופץ וטופל. מתחת לקו הביוב אין את היכולת לספק את אותם שני בניינים. אם יוסיפו, יחברו לו את אותם תוספות בנייה של פי 2 ופי 3 מהקיים היום. הוא פשוט לא יוכל לשאת את העומס.

אפי עזרן:

תוסיף גם את הברכה שרוקנו.

עו"ד עופר גיטליץ:

נושא זה מאוד מטריד את המתנגדים. מאוד מאוד אפילו מטריד, שיגרום עלול לגרום נזקים אדירים לבניין לשימור שלנו. אנחנו רק נציין שעל פי מה שידוע למתנגדים ברחוב קליין 8, שזה הבניין מצפון לנו, נותק הבניין מאותו קו ביוב עקב עומס והוא חובר לקו הביוב הראשי ברחוב הילדסהיימר. הוועדה מתבקשת לקבוע שכל בינוי חדש יבנה יתחבר לקו הביוב הראשי של חברת הגיחון, ואם נותק מהקו הביוב של שאנחנו מחוברים אליו. רחוב קליין 6. בנוסף לכך, אנחנו מבקשים לקבוע שהוועדה תקבע הנחיות שקו הביוב הקיים בשטח היום לא ייפגע, כי אנחנו זה קו הביוב שלנו. לרבות לא לכסות מנולים וכולה, וכולה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד עופר גיטליץ:

עוד,

אליעזר ראוכברגר:

עוד משהו?

עו"ד עופר גיטליץ:

נושא אחרון, נושא אחרון. זה בעיית ניקוז, הבינוי הקיים היום בעצם מתיר שטח קרקע,

מעין זד:

מה? מה?

עו"ד עופר גיטליץ:

הבינוי שקיים היום מתיר שטח מאוד גדול פתוח, ולכן אין בעיה של ניקוז מי גשמים. אנחנו חוששים שאם שהבינוי שמבוקש, ובמיוחד הבינוי התת קרקעי, זה יפגע בחלחול מי הנגר, הנגר סליחה שיוביל לזרימת מים לכיוון שלנו. הוועדה מתבקשת להורות על אמצעים שמבטיחים חלחול מי נגר, ובכל מקרה שהניקוז מהמקרקעין יהיה לכיוון רחוב הילדסהיימר ולא לכיוון המבנה שלנו. אנחנו היינו מאוד רוצים לקבל תוכניות, גם ניקוז וגם ביוב, לראות שאנחנו לא עומדים להיפגע בזה. ובעצם נושא אחרון, אנחנו מבקשים לתבוע הוראות סביבתיות מחמירות בתקופת הבנייה, במסגרת תנאי ההיתר שיבטיחו עמידה בכל התקנים לשם מניעת צמצום,

אליעזר ראוכברגר:

ברור.

עו"ד עופר גיטליץ:

וצמצום מטרדים.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

עו"ד עופר גיטליץ:

זיהום, רעש,

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד עופר גיטליץ:

על מנת לפגוע, שלא ייפגע חלילה הבניין לשימור.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

עו"ד עופר גיטליץ:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

עזרן אפרים.

אלון ביהם-ערן:

אין לי (לא ברור), זה שהם לא קיבלו זימון. שואל אפשר לעשות את זה זום, או משהו ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו לא יכולים לעשות זום כעת, הקראנו את ה - , הקראנו את ההתנגדות שלהם. עזרן אפרים.

עו"ד אופיר שמשון:

עו"ד אופיר שמשון, בשם עזרן אפרים,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד אופיר שמשון:

אני עו"ד אופיר שמשון בשם עזרן אפרים,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, יש לך מה להוסיף על מה שנאמר?

עו"ד אופיר שמשון:

כן, אני רק אוסיף,

אליעזר ראוכברגר:

רק את התוספות.

עו"ד אופיר שמשון:

אז כן,

אליעזר ראוכברגר:

אם לא, עזוב,

עו"ד אופיר שמשון:

זה הקדמת אותי ואני מודה לך.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד אופיר שמשון:

אני לא אחזור על דברי של חברי המלומד,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אין צורך,

עו"ד אופיר שמשון:

אלא רק אני אתייחס למה שרלוונטי לנו. ושטרם נאמר,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) נקודה נקודה, רשמתי גם הכול, אני מניח שגם עורכי הדין של המבקשים רשמו, ואם לא אני אתזכר אותם כשהם ידברו.

עו"ד אופיר שמשון:

מעולה,

אליעזר ראוכברגר:

לא ידלגו על שום טענה.

אריאל גולן:

ראיתי פה חברים לכמה דפים כבר.

אליעזר ראוכברגר:

מי? עורך דין שרון אבני? כן, בסדר, אני רואה שהוא הביא בלוק שלם.

אריאל גולן:

בסדר.

עו"ד אופיר שמשון:

אני אשמח אם יהיה, אפשר להעלות כמובן.

אליעזר ראוכברגר:

קדימה,

עו"ד אופיר שמשון:

גם את ההתנגדות שלנו.

אליעזר ראוכברגר:

שניים, אוקיי.

עו"ד אופיר שמשון:

אם יהיה אפשר להעלות את ההתנגדות מה – 27.10, היא מייצגת את עמדתם של 11 דיירים שבמגרש הילדסהיימר 13 ומגרש 51. צרפו לזה חוות דעת של אדריכל מאת זמורת, וגם כן בהמשך חוות דעת מומחי אוורור מר יוסי שיינפלד. אני רוצה להתייחס קודם כל לזיקת ההנאה כזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך הגבול הדרומי של המגרש של המתנגדים לתוכנית. התוכנית, שהוא כמובן שזיקת ההנאה הזו, היא רשומה בטאבו לטובת מגרשים 51, 52, ולפי התוכנית שהוגשה מתוכננת לשם רמפה על השטח תוך הריסה של, שוב פעם של גדר לשימור. מדובר על פגיעה קניינית שאני לא משוכנע שהיא בסמכות הוועדה. זיקת הנאה זו רשומה לטובת טיפול בתשתיות ובכללם תשתיות מים, חשמל, מיזוג אוויר, ביוב, תקשורת, גז ונפט.

עו"ד שרון אבני:

אתה יכול להפנות אותי, איפה רשום שזה טיפול בתשתיות?

עו"ד אופיר שמשון:

זיקת הנאה,

עו"ד שרון אבני:

רשום רק זיקת מעבר,

עו"ד אופיר שמשון:

זיקת מעבר אני אומר.

עו"ד שרון אבני:

לא רשום תשתיות,

עו"ד אופיר שמשון:

מכוח זיקת הנאה,

דוברת לא מזוהה:

(לא ברור) ותשתיות,

עו"ד שרון אבני:

לא, רשום זכות מעבר, זהו.

עו"ד אופיר שמשון:

זכות המעבר הזאת,

עו"ד שרון אבני:

רשום תשתיות,

עו"ד אופיר שמשון:

לצורך, כן, יש פה זכות מעבר, אוקי לצורך, נעשה בה שימוש בין היתר לצורך טיפול בתשתיות. צריך להבין שמה שמתוכנן להיבנות שם זה רמפת כניסה ויציאה לחניון. רמפת כניסה חד מסלולית דו כיוונית עם חניון. כלומר בכל מקרה רוחב המעבר לפי התוכנית יפחת מ - 2 מטר שרשומים בזיקת ההנאה, ולא יאפשר גישה למערכות לטיפול במערכות הבניין. כל פתרון אחר שיציע היזם של מעבר דרך חלק אחר לא ייתן מענה לא לפגיעה הקניינית, לא להריסת הגדר לשימור ולא לגישה לתשתיות. צריך להבין שתוכנית המדידה מלכתחילה שהגיש היזם כוללת את הגדר לשימור והיא חלק ממגרש 51 שהוא גם כמבנה כמובן לשימור. לא הבנתי למה הכלילו את הגדר בתוך חלק מהתוכנית שלהם. ניסיתי לרדת לשורש העניין ובקשתי את התוכניות. לא, לא ירדתי לשורש העניין הזה. הפער בין המדידות של העירייה משנת 2000. משנת 2000, פברואר 2000 בתוכנית הנחיות 1560, שם כן לקבוע הנחיות וגם נעשתה מדידה. לא הבנתי למה זה סותר. אני רוצה להתייחס למפגע זיהום האוויר, זה זיהום אוויר שלפי מה שמוצע בתוכנית הרמפה את הכניסה תהיה ממש בסמוך לחלון של המתנגדים לכל אורך המגרש והגינה. באופן ספציפי, היציאה מהחניון כמטר מהחלון.

אליעזר ראובברגר:

מה זה סמוך, מה זה סמוך?

עו"ד אופיר שמשון:

כמטר מהחלון.

אפי עזרן:

מהחלון מהבית.

עו"ד אופיר שמשון:

כלומר מדובר פה במפגע שחמור מפגע של ממש מסכן את החיים. יש שם התייחסות לזה. בחוות דעת של יועץ האוורור יוסי שיינפלד, שם הוא מתייחס גם כן לתקינה בעניין הזה. צריך להבין שלפי

התקינה המרחק מיציאה וכניסה של חניון צריך להיות לפחות 5 מטר מחלונות. אנחנו מדברים על כמטר. ממש לא מתקרב אפילו לעמידה בתקן. גם אין שום הסבר מטעם היזם, למה זה מה שהוא מציע ולא לשעתק את הכניסה לחניון לחלק אחר מהמגרש. שמה יש חזית מספיק עמוקה שאפשר למצוא פתרונות תכנוניים אחרים. העניין הזה גם משליך על רדיוס היציאה מהחניון. כלומר, לפי המדידות שלנו, רדיוס הפנייה מהחניון אינו עומד בתקינה, כי הוא, בתוכנית הקיימת הוא כולל הריסה של הגדר לשימור ועל זיקת הנאה. אם שומרים על זיקת הנאה ועל הגדר, רדיוס הפנייה אינו עומד בתקינה. ומשכך בכל מקרה צריך לשנות את התוכנית ביחס לכניסה והיציאה מהחניון. תוכנית המתאר 2878 מאשר שלוש קומות מעל המרתף, שמירה של 5 מטר לקו הצידי. בענייננו,

אליעזר ראובברגר :

זה נאמר כבר,

עו"ד אופיר שמשון :

סליחה?

אליעזר ראובברגר :

זה נאמר כבר ע"י,

עו"ד אופיר שמשון :

זה נאמר ביחס לגדר ה - , הצד המזרחי.

אליעזר ראובברגר :

הצד ההוא,

עו"ד אופיר שמשון :

אנחנו מדברים ביחס לצד הצפוני.

אליעזר ראובברגר :

בגדול זה נאמר.

עו"ד אופיר שמשון :

אז אני מוכן לקבל את ההערכה שאני חוזר על הדברים האלה ביחס.

אליעזר ראובברגר :

לא, חריגה ממדיניות,

אפי עזרן:

המרחק של הבית נמצא מטר מגבול המגרש,

אליעזר ראובברגר:

לא משנה, אבל חריגה ממדיניות צריך להסביר אותה, לקבל כל החריגות

עו"ד אופיר שמשון:

ביחס (לא ברור),

אליעזר ראובברגר:

לא רק על חריגה אחת,

עו"ד אופיר שמשון:

כן. ביחס לכל גבול של התוכנית.

אליעזר ראובברגר:

נכון, נכון.

עו"ד אופיר שמשון:

אני לא אתייחס לחוות הדעת של מהנדס העיר חבר להתייחס לזה מאוקטובר 23 ביחס לתכנית הבינוי והחריגה מההיקף. ובעניין האזור הזה כאזור ליבה. אני כן אתייחס לכך שאין פתרונות מאת היזם לסכנת התמוטטות. אנחנו מדברים בחפירה במרחק כמעט אפס מרחק מטר רמפת כניסה לחניון. מדובר במבנה לשימור שנבנה משנות ה 40. גם ככה הוא מת ליפול ונעשים בו מעת לעת חיזוקים. כל חפירה כזו תהווה סכנה ממשית להתמוטטות. סכנה אמיתית שלא תאפשר.

אליעזר ראובברגר:

אני לא מניח שהם יבצעו את זה בלי ליווי של קונסטרוקטור צמוד,

דוברת לא מזוהה:

זה בית בלי יסודות.

אליעזר ראובברגר:

בלי הנחיות,

עו"ד אופיר שמשון:

בית ללא יסוד. אני מניח שזה יחייב אפילו יציאה מהבית לתקופת הבנייה. זה דבר שהוועדה צריכה להתייחס אליה בכל היתר ככל והיא סבורה.

אליעזר ראוכברגר:

הכול בהתאם לאנשי המקצוע או ההנחיות שלהם.

עו"ד אופיר שמשון:

סוגיה נוספת שלא התייחסנו בהתנגדויות שלנו, אלא רק מדבריו של חברי אנחנו כמובן נתנגד שקו הביוב יועתק (לא ברור), קו הביוב שם גם ככה נמצא עד לקצה הספיקה שלו. גם ככה סובל מסתימות (לא ברור), לכן הפתרון של חברים אמנם טוב עבורי, אבל עבורנו אין מדובר בבשורה משמחת או בברכה. אציין בשולי הדברים שניסינו לבוא בדברים עם היזם, ואמרנו לו פשוט לשעתק את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

רגע סתם שאלה, מאיפה אתה יודע שקו הביוב אומרים אצלכם מגיע לקצה?

עו"ד אופיר שמשון:

אנחנו יודעים לפי הסתימות אנחנו גם סובלים את זה וצריך להזמין ביובית מעת לעת,

אליעזר ראוכברגר:

סתימות יכול להיות גם בבניין בודד, בכפר, מה?

עו"ד אופיר שמשון:

כן, אבל ברגע שמוסיפים אחוזי בינוי כל כך גדולים.

אליעזר ראוכברגר:

אם מטילים לתוך האסלה דברים שעושים סתימות אז זה עושה סתימות,

עו"ד אופיר שמשון:

נכון, אבל ברגע שנגדיל את כמות המשתמשים בקו הזה יש, יש להניח שההשלכות הם לא יהיו חיוביות,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בדרך כלל (לא ברור),

עו"ד אופיר שמשון:

אולי אפשר,

אליעזר ראובברגר:

איש מקצוע, בחוות דעת מקצועית.

עו"ד אופיר שמשון:

או אולי מטלות יזם.

אליעזר ראובברגר:

אני לא פוסל את מה שאתה אומר,

עו"ד אופיר שמשון:

לכל אורך,

אליעזר ראובברגר:

אני רק אומר שבדרך כלל תלונות כאלה, עדיף ל - , איך אומרים? להציג אותם באמצעות, בליווי של חוות דעת מקצועית,

עו"ד אופיר שמשון:

(לא ברור) אם היה לנו את התוכנית העדכנית של האינסטלציה יכולנו להתייחס לזה, אבל אין לנו כרגע. עד עכשיו זה לא עבר דרך הקו שלנו. ליד שיוצג, אנחנו נצרף כמובן חוות דעת מטעמנו שמתייחסת לכך. בדין ודברים שבאנו עם היזם. הוא אמר שהתוכנית הזו שנדונה היום איננה עדכנית. לא יודע אם כך הדבר. אם כך הדבר, אנחנו נבקש שכל תוכנית עדכנית תעבור הליך חדש של פרסום של התנגדויות, כי ייתכן והמידע שיש בידינו איננו עדכני ונרצה לעדכן אותו אם זה ביחס לתוכנית המדידה ביחס לתוכנית.

אליעזר ראובברגר:

מה שמבחינתנו כוועדה,

עו"ד אופיר שמשון:

תוכנית ה - ,

אליעזר ראובברגר:

מה שנמצא,

עו"ד אופיר שמשון:

תוכנית הביוב,

אליעזר ראוכברגר:

זה מה שנמצא, רוצים משהו אחר, יתכבדו ויציגו משהו אחר.

עו"ד אופיר שמשון:

אנחנו חוזרים על דברים מכלי שני, בגלל זה אמרתי את זה.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא יודע מה שהיה ביניכם, אני אומר. מה בפנינו בפני הוועדה. לפני הוועדה יש את מה שיש,

עו"ד אופיר שמשון:

זה התוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

כל דבר אחר, זה אחר.

עו"ד אופיר שמשון:

אני מסכים. אני מסכים לכך. אני רק רוצה לוודא שחוות הדעת של יועץ האוורור בעניין מפגע סביבתי של יוסי שיינפלד נמצאת בפני הוועדה, ואם לא נבקש להגיש את זה כרגע. עותק פיזי.

נלי צדוק:

נשלח, נשלח בנפרד.

עו"ד אופיר שמשון:

נשלח, אני עוד לא בטוח שזה הגיע.

נלי צדוק:

מעניין (לא ברור).

מעין זד:

מה?

עו"ד אופיר שמשון:

את המסמך הזה.

מעין זך:

אני לא יודעת,

עו"ד אופיר שמשון:

אם לא, אני פשוט מבקש להגיש ושיירשם,

מעין זך:

צמוד לזה שלכם?

עו"ד אופיר שמשון:

לא, זה מ - 15 ליולי.

אליעזר ראוכברגר:

המסמך הזה לא צורף כחלק מההתנגדות. לא הייתה לנו הזדמנות לא לראות אותו, לא לנתח אותו, לא להגיב עליו. אני מבקש לא לקבל אותו בשלב זה.

עו"ד אופיר שמשון:

יש לייחס לדבריו של היזם. הוא כן מתייחס לזה. אני רוצה לצרף את התייחסות היזם לכך, הוא אמר שלא היה לו הזדמנות להתייחס. אני רוצה לצרף.

עו"ד שרון אבני:

עוד לא אמרתי את ההתנגדות שלי,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) למסמך.

עו"ד שרון אבני:

הייתה טענה בהתנגדות שיש בעיה באוורור. חוות דעת של מומחה שיינפלד לא צורפה, לא צורפה, לא מכיר אותה, אומר חברי בעצמו שזה ב 15 ביולי.

אליעזר ראוכברגר:

אתה גם לא יכול להביא חוות דעת נגדית,

עו"ד שרון אבני:

לחוות דעת שלי לא ראיתי אותה?

אליעזר ראוכברגר:

ברור, ברור,

עו"ד שרון אבני:

יש לי יועץ עיוור. הוא כמובן אישר את כל הדברים יחד.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי אתה טיעון שלך, אתה אומר אם יש לו חוות דעת משפטית,

עו"ד שרון אבני:

היה צריך לצרף אותו,

אליעזר ראוכברגר:

זכותך להביא חוות דעת נגדית.

עו"ד שרון אבני:

אני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

עו"ד שרון אבני:

אין לו זכות להגיש פה עכשיו חוות דעת חדשה שלא צורפה להתנגדות ולשלול ממני את הזכות להגיב עליה.

יואל שבת:

זמן להגיש,

עו"ד שרון אבני:

הטענה עצמה, על הטענה עצמה אני אגיב, על חוות הדעת, אני לא רוצה.

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, הבנתי,

עו"ד אופיר שמשון:

אני רוצה לצטט את תגובתו של היזם כפי שנשלחה אלינו ב – 10.6. מיקום כניסת האוויר שעוצב ותוכן על ידי האדריכלים, עומד בכל התקנים,

עו"ד שרון אבני :

נכון.

עו"ד אופיר שמשון :

ורחוק מאזור מאוכלס.

אליעזר ראוכברגר :

אני מתאר לעצמי, שזה היה התגובה,

עו"ד אופיר שמשון :

לא יודע איזה תקנים,

אליעזר ראוכברגר :

(לא ברור) לידו.

עו"ד שרון אבני :

לטענה אני אגיב, חוות הדעת,

אליעזר ראוכברגר :

אני אומר,

עו"ד שרון אבני :

לא ראיתי,

אליעזר ראוכברגר :

אני מניח שמה שכתוב פה, זה (לא ברור), הלאה.

עו"ד שרון אבני :

להגיש באיחור חוות דעת, (לא ברור) את האפשרות לראות אותה מראש,

אליעזר ראוכברגר :

כן, בסדר,

עו"ד אופיר שמשון:

הוא מתייחס פה למיקום כניסת האוויר, לא מיקום היציאת הפחמן דו – חמצני, $1CO$,

יואל שבת:

יש מחלקת איכות סביבה,

עו"ד אופיר שמשון:

וכל הגזים המסוכנים, הוא אומר. החוק מאזור מאוכלס מרחק של מטר. זה לא רחוק מהחלון,

אפי עזרן:

זה מטר,

עו"ד אופיר שמשון:

זהו.

אפי עזרן:

מטר מה - ,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה.

אפי עזרן:

ממש.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. ביהם – ערן.

אלון ביהם-ערן:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

אלון ביהם-ערן:

אנחנו גובלים בצד הדרומי של החלקה הזאת, אנחנו גם לפי התוכנית אמורים לסגור להריסת חומה, ישנה והיסטורית. אנחנו גם נמוכים יותר מהמגרש מהמגרש שלהם, כך שכל הריסה שם, כל חפירה ליד החומה גם תמוטט את החומה, תמוטט את הגינה שלנו, את כל השטח שלנו.

עו"ד שרון אבני:

זה אותה חומה. דרך אגב, נכון? אותה חומה ששמשון דיבר עליה,

אפי עזרן:

לא, לא אותה חומה.

עו"ד שרון אבני:

אז אתה יכול להראות אותה? אתה יכול להראות אותה על התשריט איזה חומה היא שלכם?

אלון ביהם-ערן:

צמוד מדרום.

דוברת לא מזוהה:

זה דרום.

עו"ד שרון אבני:

צמוד מדרום, זה,

דוברת לא מזוהה:

לכיוון (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

תעלי, מעיין תעלי את ה - ,

יוחנן וייצמן:

זה אזור אחר.

אפי עזרן:

איזה חלקה אתם?

עו"ד שרון אבני:

אתם 52,

אפי עזרן:

אנחנו הצפונים.

עו"ד שרון אבני:

ממש לא. אנחנו מצפון לך. מצפון לנו זה הבית כנסת,

אפי עזרן:

52/ב עם 5166,

עו"ד שרון אבני:

הבנתי.

דובר לא מזוהה:

זה המערבית.

עו"ד שרון אבני:

הבנתי, הבנתי. בסדר. אתם 52? אלון.

אלון ביהם-ערן:

כנראה, אנחנו, צמוד מדרום, ממש ממש צמוד.

עו"ד שרון אבני:

הבנתי.

אלון ביהם-ערן:

החומה שלנו מפרידה בין, בין החלקות והחצר שלנו נמוכה משמעותית מהחלקה שלהם. כל דבר שבונים שם.

אליעזר ראוכברגר:

אז אתה אומר יתמוטט עליך הכול.

אלון ביהם-ערן:

הכול מתמוטט עלינו,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי.

אלון ביהם-ערן:

זה עוד לפני שמדברים על הביוב שגם יותר נמוכים והכול יגיע אלינו. בריכות שירוקנו לא יודע, לא יודע, פעם ראשונה (לא ברור) יגיע אלינו, אנחנו נוצף, אנחנו נקבר. אני לא יודע מה עוד. גם אצלנו בית ישן, בית היסטורי בלי יסודות. אני לא יודע מה החפירות האלה יערערו שם. מעבר לזה, הדברים שנאמרו אני לא רוצה לחזור. אני כן רוצה לציין לפרוטוקול בבקשה שהמינהל ביקשו להגיד שהם לא קיבלו זימון. הם רוצים שההתנגדות שלהם תוקרא פה בפירוט.

אריאל גולן:

הקראנו, הקראנו.

אלון ביהם-ערן:

זה לא היה בפירוט מה שנאמר שם, לא היה בפירוט,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר נקודות בעיקר,

אלון ביהם-ערן:

הם אומרים,

אליעזר ראוכברגר:

דרך אגב גיטליץ חזר ואמר,

אלון ביהם-ערן:

אני רק אומר, אני רוצה,

אליעזר ראוכברגר:

של הגבהים, והמדיניות זה חלק גדול מההתנגדות.

אלון ביהם-ערן:

אני מבקשת שיירשם, שאין, הם אומרים שיגישו ערעור על ההתנגדות בתיק, אם זה אם הם לא יתנו להם לקרוא את החוות דעת שלהם.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אוקיי. כהן רווייה,

אלון ביהם-ערן:

זה אנחנו.

אליעזר ראוכברגר:

אתם טוב, ורדי עמיל.

עו"ד שרון אבני:

כן, אני מתייצב פה גם בשם עורך דין עודד בריק, שמייצג את עמיל ורדי ומגיש הודעה עלה הסרת התנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

ניתן את זה רק לאילנית בבקשה. אילנית, רק תאשרי שזה בסדר.

עו"ד שרון אבני:

אני מדגיש שאני מתייצב פה,

אליעזר ראוכברגר:

אילנית זה היועצת המשפטית של הוועדה, למי שלא יודע.

עו"ד שרון אבני:

אני מבקש את זמן ההתנגדות של עודד בריק היה טוען לתת לי. עבדתי מאוד קשה להסיר את ההתנגדות.

אליעזר ראוכברגר:

או לא, אני חושב שאתה יודע לפני לתמצת את דבריו. יש לך ניסיון בעניין. טוב, יש עוד מישהו שלא הקראתי את שמו ורוצה לומר משהו? הוא לא יוצג על ידי עורכי הדין? אין. בבקשה אתה משיב עו"ד שרון אבני.

עו"ד שרון אבני:

כן, שרון אבני, יחד איתי.

אליעזר ראוכברגר:

מקווה שהכמה בלוקים שלך רשמת, כי אני השתדלתי לרשום. אני מקווה שלא דילגתי על שום דבר. מה שנרשם, אבל אם אני דילגתי אני בטוח שלפחות אתה רשמת. אם אתה דילגת אז אני מקווה

שאני רשמתי ואני מבקש ממך להשיב ולהגיב אחד לאחד לכל הטענות שנשמעו כאן ונשמעו פה לא מעט טענות, גם חלק שאני חושב שהם כבדי משקל.

עו"ד שרון אבני:

טוב תודה אדוני היושב ראש,

אליעזר ראובברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אני עו"ד שרון אבני מייצג את נופי המושבה, חברה שיוזמת את הפרויקט יחד איתי, עורך דין איתי אבני. נתנאל מאיר, מתכנן הפרויקט נמצאים פה גדי מילר מטעם היזם ינאי אפלבוואס, הממונה על התכנון מטעם היזם, המודד ראובן אלסטר שמכבד אותנו בנוכחותו, ואם יהיה צורך להשיב על הטענות למיקומי הגדרות, אז הוא נמצא פה. למרות שלעניות דעתי, גם במכתב שהוא כתב ואני אגיש אותו עונה על כל הדברים, אני אגיד, אני אגיד כמה מילים באופן כללי, בניגוד לרוח של עולם ההתנגדויות, גם בכתב וגם על שנאמר כאן מדובר בפרויקט מרקמי, מידתי, בסך הכול ארבע קומות, לא 6 קומות, לא 7 קומות ולא 8 קומות כמו שתוכנית 10038 מאפשרת לבנות במגרש כזה. אנחנו בסך הכול מבקשים חריגה של קומה אחת בלבד מהמדיניות. אני כמובן אתייחס להצדקות לדבר הזה יש הרבה הצדקות. אני רק ככה כדי לא ליצור מתח. יש פה עלויות עודפות שנובעות מבעיות מיוחדות של המגרש הזה ביותר משבעה מיליון שקל. יש הצדקות שמהנדס העיר הכיר בהם, הבין את הצורך שלהם. יש פה צורך לחפירת קומת חנייה נוספת, תת קרקעית רק בגלל שימור עצים, שדרך אגב לא מחויב לפי התב"ע. ככה שבסופו של דבר, בניגוד לכל מה ששמענו כאן ומהאוירה שאולי מתקבלת, אין פה לא פגיעה מרקמית. יש פה פרויקט מידתי, מאוד, צנוע, מרקמי משתלב היטב בסביבה. ולא במקרה. כל המחלקות מחלקת שימור, יחידת השימור, ועדת השימור, מהנדס העיר, אדריכל העיר וכל המחלקות שעברו על התכנון והציעו בו כל מיני שינויים ושיפורים לאורך הדרך, שכבר ארבע שנים אנחנו עובדים מול המחלקות השונות. בסופו של דבר, ההמלצה של כולם היא לאשר את הפרויקט הזה גם אחרי שראו ושמעו את ההתנגדויות. בגדול, יש פה שתי טענות מרכזיות טענה אחת זו הטענה של השימור שאנחנו לכאורה עושים בניין לשימור טענה שאין לה ידיים ואין לה רגליים ואין לה שום בסיס, אני מיד אתייחס אליה. טענה שנייה זו החריגה מהמדיניות ויש טענות פרטניות לעניין גדרות, זיקת הנאה וכדומה. אני אתייחס ברשותכם לכל הדברים, לא בהכרח לפי סדר החשיבות. אני רוצה להתחיל מנושא השימור כדי גם לסבר את האוזן ולהוריד את העניין הזה מסדר היום של כולנו. קודם כל, בניגוד מוחלט למה שנאמר ידי חברי עו"ד גיטליץ, הבניין הזה לא מיועד לשימור נקודה. לא לשימור א', לא לשימור ב', לא לשימור בכלל ולא לשימור מרקמי ולא לשימור בשום צורה שהיא עכשיו אני אפרט את הטענה הזאת נתחיל, מבחוץ לבפנים. נתחיל מהתוכנית שחלה על המקרקעין זאת תוכנית 2878, אני מציג לכם פה מקטע. אפשר כמובן להעלות את זה גם ב-GIS, אני אחסוך לכם זמן. זה מקטע מתוך תסריט תוכנית 2878, זאת

התוכנית הסטטוטורית שחלה על הנכס. חוץ מתוכנית 62 ותוכנית 10038 אפשר לראות את כל האזור שלנו שהוא כמו שנאמר אזור ליבה. אפשר לראות שכל הבניינים סביבנו מסומנים בעיגול כבניינים אופייניים, חוץ משני בניינים, הבניין שלנו הילדסהיימר 15, ובית הכנסת שנמצא מצפון לנו. למה התשריט הזה חשוב? לא רק כדי שיהיה ברור שלפי התב"ע שחלה על הנכס, אין פה שום שימור, לא מרקמי ולא אחר ולא בניין אופייני, אלא גם כדי שתבינו שזה לא נעשה באיזושהי השמטה מקרית. לא עברו באזור, לא ראו. כל הבניינים סביבנו מסומנים כבניין אופייני. זאת אומרת מישו עבר בבניין בניין וראה והחליט לסמן בתוך אזור הליבה את כל הבניינים האופייניים והשאר שניים שהם לא אופייניים ולא לשימור ולא שום דבר. אז קודם כל מבחינת התוכנית הסטטוטורית שחלה על הנכס. הנכס הזה לא מיועד לשימור משום סוג שהוא. נקודה. אפשר היה להסתפק בדבר הזה. לפי הפסיקה, מה שקובע אם יש הוראות שימור על מבנה או אין. זאת התב"ע הסטטוטורית, אבל אני לא אסתפק בזה. אני אתייחס גם לתוכנית המושבות. אני אתייחס גם לתהליך המאוד מאוד יפה ופורה שעשינו מול מחלקת השימור בוועדת השימור. אני אתייחס לכל הדברים כי זה באמת נקודה חשובה, ואני חושב שדווקא ההתנהלות של היזם פה בבניין שלא מיועד לשימור לפי 2878, הוא יכול להוציא יותר בלי להרוס אותו לגמרי. דווקא ההתנהלות שלו שהוא הלך לשימור, עשה תהליך, תיאם איתם כמעט כל דבר והגיע לתוצאה שהיא טובה לכולם. זה דבר שצריך ללמוד ממנו. זה דבר שהוועדה צריכה לקחת אותו בתור דוגמה דווקא לאיך מתנהלים בצורה ראויה מול השימור בבניין שלא מיועד לשימור. אני עובר הלאה. אמרנו 2878, אין שום הוראת שימור ביחס למבנה הזה. נקודה ראשונה. תוכנית אב המושבות, לא במקרה חברי עורך דין, גם בהתנגדות הכתובה וגם בכתב, אומרים בחלק מהמסמכים שהם תוכנית המדיניות של תוכנית האב. זה מסומן לשימור כי הם יודעים טוב מאוד שלפי תוכנית אב המושבות, גם שם המבנה הזה לא מיועד לשימור. ועכשיו אני אסביר, מה שחברי הציג קודם את אותו תשריט שבו רואים את אזור הליבה ואת המבנה מיועד לשימור.

אליעזר ראובברגר:

פה כתוב שימור ב'.

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע לזה. זה תשריט מתוך נספח A1 לתוכנית המושבות, נספח 1A זה לא הוראות שימור. נספח 1A זה תיק תיעוד מתחמי. זאת אומרת זה אומר מה יש לנו בשכונה, זה לא אומר מה הגורל? מה התוכנית קובעת ביחס למבנים האלה, זה רק תיעוד של איזה מצב קיים. המסמך הזה הוא מיוני 2012. אותה תוכנית אב המושבות כוללת נספח אחר עדכון רשימת השימור מיוני 2014. נספח 1E, וראה זה פלא בנספח 1E, אותו תשריט אפשר להעלות את זה פה. הבניין הזה לא מסומן לשימור, לא בצבע תכלת ולא בשום דבר. זאת אומרת בתיק תיעוד המתחמי שבכלל לא קובע אם זה לשימור או לא שימור, אלא רק מציג איזושהו מצב קיים. זה מסומן לשימור. מסמך אחר שהכותרת שלו. לשם כך הוא נועד עדכון רשימת השימור. יוני 2014, שנתיים אחרי אותו תיק, תיעוד מתחמי. אפשר לראות את זה כאן, הנה (לא ברור) על זה.

דובר לא מזוהה:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אני מודה למעיין, זה הבניין שלנו, זה מתוך עדכון רשימת השימור בתוכנית אב המושבות, נספח 1E, יוני 2014. זה הבניין. שום הוראת שימור לא א', לא ב' לא ג' לא ד' לא ה'.

אליעזר ראוכברגר:

זה מאוחר מזה.

דובר לא מזוהה:

כן,

עו"ד שרון אבני:

בוודאי, זה מיוני 2014 והכותרת שזה עדכון רשימת השימור כדי שלא יהיה בכלל שום צל של ספק. לכן, גם לפי תוכנית אב המושבות, אין פה שום הוראת שימור. חברי עו"ד גיטליץ, עו"ד ברגותי, יודעים היטב שזה המצב ולכן אני אומר לזכותם. הם ניסו לתייק את הדברים בכתב ההתנגדות וכתבו - בחלק ממסמכי תוכנית תוכנית האב. זה מופיע לשימור כי הם לא רצו להטעות, אבל לפעמים להגיד את האמת בצורה ככה חצויה יש בה איזשהו מרכיב של הטעיה. אז אני מסכם. המבנה הזה לא מיועד לשימור, לא לפי תוכנית אב המושבות, ולא לפי ולא לפי התוכנית. הסטוטורית שחלה 2878. אני עובר לקרטור קצת קודם כל בצדק, נשאל פה על ידי חבר הוועדה מר ויצמן, מה המעמד הסטוטורי של כרטסת השימור? התשובה היא נורא פשוטה - אין. לכרטסת השימור, אין מעמד סטוטורי. יש דבר שנקרא רשימת,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר אחר, הוא שתק.

עו"ד עופר גיטליץ:

לא, הוא לא שתק.

עו"ד שרון אבני:

רגע, רגע. לא, הוא אמר. הוא אמר לא. הוא אמר יש מעמד.

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא אמר יש מעמד,

עו"ד שרון אבני:

אני קודם,

אליעזר ראוכברגר:

תוספת,

עו"ד שרון אבני:

קודם כל החלק הקצר של התשובה של זה שאין מעמד. החלק הארוך של התשובה שלי זה בכלל לא רלוונטי ותיכף אני אסביר למה. אי אין מעמד כדי שיהיה מעמד לכרטסת השימור היא צריכה לבוא לידי ביטוי באיזשהו הליך סטטוטורי או רשימת שימור שתאושר על ידי הוועדה, או הליך סטטוטורי מלא של תב"ע שמייצגת את המבנה השימור, כרטסת השימור של עיריית ירושלים במתכונתה הנוכחית לא מקיימת לא את זה ולא את זה. לא עברה הליך סטטוטורי של אישור בוועדות ולא עוגנה בתוכנית מתאר, חוץ בתוכנית מונומנטים מאוד ישנה של ירושלים שלא קשורה לעניין זה. אבל למה זה לא רלוונטי? מפני שאיך הבניין הזה מופיע בכרטסת השימור ואמר חברי בצדק. כרטיס דף מספר 195, הנה אני מציג לכם אותו פה, יש תיאור של המבנה ואז מה כתוב בהערות? היית מצפה לשמר ככה? לשמר ככה? להוציא מרשימת השימור, זאת אומרת בכרטסת שעליה בונה חברי ותולה בה את כל יהבו. באותה כרטסת כתוב יש תיאור של המבנה כתוב להוציא מרשימת השימור, ללמדך שגם לפי הכרטסת שהיא בדרך כלל הרבה יותר מחמירה בענייני שימור, גם מהמצב הסטטוטורי, גם ממדיניות אם המושבות. זה ממש החלום הרטוב של מחלקת השיווק. הם בעצמם אומרים, להוציא מרשימת השימור, וזה עונה על כל הטענה של השימור. גם על הטענה של חברי שמאוחר יותר התגלה שהמבנה נבנה בשנות הארבעים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תמשיך,

עו"ד עופר גיטליץ:

אני אענה.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) וועדת שימור,

עו"ד שרון אבני:

חברי אמר יש פה איזושהי תגלית מרעושה. תוכנית אב המושבות נעשתה ב - 2012. ב - 2016 גילו שהמבנה נבנה בשנות ה 40. לא מגלים את אמריקה פה. כבר בתוכנית אב המושבות היה ידוע שהמבנה הזה הוא מתקופת המנדט, לא מהתקופה העות'מאנית, לא מהתקופה הטמפלרית. אין לו

שום מאפיינים לא טמפלרים, לא עות'מאנים. זה מבנה לפי כל הזה מודרניסטי בינלאומי, שזה בשפה קצת יותר מסובכת, מבנה שאין לו שום ערך שימורי, זאת האמת. ככה שזה שגילו אחר כך זה נבנה בשנות ה - 40 ולא בשנות ה - 50. אין לזה שום משמעות בשום צורה. לא שצריך להגיד משהו כי לפי כל המסמכים לא מיועד לשימור. עכשיו אני מגיע לחלק היותר מעניין, מה שנקרא מן הכלל אל הפרט. למרות שהמבנה הזה לא מיועד לשימור בשום מסמך, אפילו לא בכרססת השימור. בא יום ואמר אני לא רוצה לבוא. אמרת את זה כבר? לא, אבל אני רוצה עכשיו להפנות להחלטה של מחלקת השימור, כי היא חשובה מאוד לענייננו, גם כדי להבין את ההצדקות לסטייה מהמדיניות. זה מאוד חשוב, אדוני, ועבר תהליך. באמת תהליך מאוד מאוד מורכב. אני מפנה אתכם לזה שבהמלצה הראשונה של מהנדס העיר בפתיחת התיק, אי שם בתחילת 2023, כותב מהנדס העיר, צריך לפנות לשימור, אם לא, לא היה לא היה התייחסות של השימור לעניין, לא הביא את העמדה של מחלקת שימור, הוא אמר - תבדוק את זה עם לשימור. הלך היזם בשימור, הביא תיק תיעוד שלא צריך בכלל, כי המבנה הזה לא מיועד לשימור. הביא תיק תיעוד ראשוני, שזה הרבה מעל ומעבר למה שצריך. במבנה שבכלל לא מיועד לשימור. ישב עם השימור דיסקוס את כל האפשרויות ובסופו של דבר בתהליך מאוד מאוד ארוך שכלל פגישה בדצמבר 23 עם שרון דינור, כלל פגישה עם קארין הלוי, התקבלה המלצה שגם אושרה על ידי ועדת השימור. אני מגיש לכם את כל הדברים האלה שבהם אתם. אולי נגיש את זה אחר כך את הכול במכה אחת. שאני אומר שוב, למרות שאין שום ערך שימורי לבניין, עדיין הגיעו להסכמה שמטילה על היזם נטל של בין 600 ל - 800 אלף שקל. במקום להרוס את הבניין לגמרי, לפרק את כל החזית הקדמית שלו, למספר את האבנים, לשמור אותם ולשלב אותם בחזית של הבניין החדש שייבנה במקומו. זה ועוד הוראות שימוריות, שימור של מדרגות, שימור של מרצפות, שימור של סורגים. זאת אומרת הבניין הזה.

דובר לא מזוהה:

עצים,

עו"ד שרון אבני:

עצים, תיכף נגיע לזה. השימור גם ביקשו לשמר עצים שהתב"ע לא מחייבת את זה בכלל. זאת אומרת, באמת היה פה תהליך מאוד מאוד מעמיק דיאלוג פורה, דיאלוג של שיתוף פעולה, דיאלוג של הבנה הדדית גם עם יחידת השימור שבסופו של דבר אושר על ידי,

אליעזר ראוכברגר:

בוא תהיה הוגן, בגלל זה, בגלל ה - 600, 800 אלף שקל אתה מבקש חריגה.

עו"ד שרון אבני:

לא רק לא בגלל זה.

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

עו"ד שרון אבני:

בגלל הרבה דברים,

יוחנן וייצמן:

אליעזר ראוכברגר:

אבל גם, אבל גם,

עו"ד שרון אבני:

אני כבר אומר לאדוני,

אליעזר ראוכברגר:

אתה בתחשיב עושה את זה,

עו"ד שרון אבני:

היינו מוכנים לדיל אחר, שיוריד, שייתנו לנו להרוס את הבניין לגמרי, בלי לשמור שום דבר. נבקש פחות. אני כבר אומר את זה, כבר אני אומר את זה. אני לא רוצה לעשות את זה, כי אנחנו כבר באמת בישורת האחרונה. אחרי כל התהליך. אני גם לא רוצה לקומם עליי את מחלקת השימור אחרי שאנחנו הגענו איתם לכל ההסכמות היפות האלה. אני מציג פה גם לעניין הזה.

אליעזר ראוכברגר:

מה שרציתי להגיד, שזה לא בהתנדבות.

עו"ד שרון אבני:

אני מציג פה, סליחה.

אליעזר ראוכברגר:

רק רציתי להדגיש זה לא בהתנדבות,

עו"ד שרון אבני:

נכון, נכון, כאילו החריגות יש להן הצדקות. אני מגיע לזה.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא אמרתי שלא, ולא אמרתי שכן,

עו"ד שרון אבני:

אני מציג לכם, אני מציג לכם,

אליעזר ראוכברגר:

אני רק אומר שלא לעשות את זה כאילו התנדבתם ואתם תורמים לאזור או לירושלים או לתושבים 800 אלף שקל.

עו"ד שרון אבני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל זה הם מבקשים דברים אחרים,

עו"ד שרון אבני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

זהו.

עו"ד שרון אבני:

ועדיין, אני אומר נעשה פה תהליך של שיתוף פעולה מול השימור.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא אמרתי שום דבר.

אפי עזרן:

שאר, שאר המבנים הם לשימור, מעניין הגדרות לא שייכים להם?

עו"ד שרון אבני:

לא. אני אגיע לגדרות. לא, לא, לא, לא תהיה טענה אחת שאני לא אענה עליה. אני מגיש לכם תמונות של המבנה, בעיקר של החזית האחורית, מתוך תיק התיעוד, כי באחת הטענות נדמה לי של גיטליץ שהייתה בכתב. הם דורשים לשמר גם את החזית האחורית. אפשר לראות פה את החזית האחורית כפי שהיא בנויה מתוך תיק התיעוד. לא רק שאין לה שום ערך, שימורי היא חזית מכוערת. היא חזית לא ראויה, ועוד שלא מיועדת לשימור, גם לא ראויה להיות מיועדת לשימור. ככה שמהבחינה הזאת את כל הטענות שעניין המבנה לשימור וכולי וכולי. אני מבקש לדחות. לעניין הגדרות אין שום הוראה כמו של המבנה, אין הוראה על שימור, אין שום הוראה, שום הוראה,

אפי עזרן:

הגדר הוא לא שלכם, הוא שלנו.

דובר לא מזוהה:

הגדר שלנו שמוגדר לשימור,

אליעזר ראוכברגר:

איך קוראים לך?

אפי עזרן:

אפי.

עו"ד שרון אבני:

אפי מה?

אפי עזרן:

עזרן.

עו"ד שרון אבני:

נעים מאוד,

אפי עזרן:

נעים מאוד.

עו"ד שרון אבני:

קראתי את כל מה שכתבת. אני מבטיח לך שאני אשתדל כמיטב יכולתי.

אפי עזרן:

אתה מתייחס, אתה מתייחס,

עו"ד שרון אבני:

לא,

עו"ד אופיר שמשון:

המגרש שלך,

עו"ד שרון אבני:

אבל אם אתה רוצה לשמוע תשובה.

אפי עזרן:

שאלתי שאלה ולא ענית.

עו"ד שרון אבני:

חכה שאלות בסוף כמו שאומרים בצבא. בסדר?

אפי עזרן:

סליחה.

עו"ד שרון אבני:

כבוד היושב ראש אמר לי רשמת את כל הנקודות, תענה על הכול.

אפי עזרן:

הוא רק אמר בקצרה, וזה,

עו"ד שרון אבני:

זאת לא הפעם כי יש פה הרבה טענות. אתם העלית. אני רוצה רגע להסביר את האריכות. אתם אם קודם כל זה היה יותר קצר אם לא תתפרצו לדברים. שתיים, אתם העליתם את כל הטענות שלכם בכתב, אנחנו לא. זאת ההזדמנות היחידה שלנו להתייחס לזה, אין תשובה בכתב לטענות. אנחנו טוענים פה על הכול. לכן מטבע הדברים, ליזם לוקח יותר זמן לענות. גם יש פה התנגדות אחת, אין התנגדות אחת. אנחנו עונים על כל ההתנגדויות. אני אומר עוד פעם לא תתפרץ. זה יהיה יותר קצר. אז כל נושא הגדרות. בעניין של הורסים לי גדר שלי וכולה, וכולה, אני אגיע בשלב שאני טענות פרטניות. אבל עדיין בטענות הכלליות. אין שום הוראה שימור את לגבי הגדרות. אני לא רוצה לחזור על כל המסמכים הסטטוטוריים. הגדרות לא לשימור, לא הקיימות, לא אלה שנבנו לאחר מכן. דרך אגב בגבול בינינו לבין חלקה 52 מהצד, של חלקה 52 דווקא, נעשה שם עבודות על הגדר, בנייה של בטון,

יואל גרינברג:

סליחה שאני מתפרץ, אבל זה לא גדר שלך.

עו"ד שרון אבני:

רגע, רגע, אני אגיע לזה,

יואל גרינברג:

אתם,

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש, באמת מבקש, אני הקשבתי, לא התפרצתי לאף אחד. יהיו לכם שאלות, אני אתייחס להכול,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני, בוא,

עו"ד שרון אבני:

אבל אם יש משהו שלא נעים לך לשמוע,

אליעזר ראוכברגר:

עם כל הכבוד קריאת ביניים, זה לא נקרא התפרצות.

עו"ד שרון אבני:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר,

עו"ד שרון אבני:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

כמה משפטי, כמה מילים, בוא, עזוב,

עו"ד שרון אבני:

אני,

אליעזר ראוכברגר:

מותר לו, זה בסדר,

עו"ד שרון אבני:

אני אשתדל,

אליעזר ראוכברגר:

הוא מתנגד.

עו"ד שרון אבני:

אני אשתדל,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא,

עו"ד שרון אבני:

אני אשתדל להיות פחות רגיש,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אני רק בעניין של הגדרות והשימור. אין שום הוראות שימורית לגבי ההגדרות במדיניות, כן בתוכנית 2878 של תוכנית אב המושבות. דרך אגב, גם הטענה של מינהל קהילתי שהגדרות צריכות להיות מטר, לא נכון. בתוכנית אב המושבות גדר אבן בגובה של 1.1 ומעליה גדר ברזל. זאת המדיניות בתוכנית אב למושבות מותר, דרך אגב, לחרוג ממנה במקרים המוצדקים. אז גם בעניין הזה, כמו במיליון דברים אחרים, יש אי דיוקים בהתנגדות של מינהל קהילתי, אבל אני אגיע לזה כשאני אגיע לפרטני. גמרנו את נושא השימור. אני אומר אני עובר לטענה של חברי עו"ד גיטליץ, שלא התקיים פה דיון כנדרש בוועדה המחוזית, כמו שקובעת תוכנית אב המושבות. שני דברים אני רוצה להגיד על הדבר הזה. דבר ראשון, זאת לא קביעה מחייבת. זה מדיניות, מדיניות, זה לא דבר מחייב. לוועדה מותר לעשות דברים גם סטייה מהמדיניות כולל לגבי הפרוצדורה. אבל, וזה הדבר החשוב. המדיניות הזאת, כמו, כמו שאמר חברי עו"ד גיטליץ נקבע ב - 2012, 2013, שם נקבע שבאמת כי יש הריסה של מבנה היסטורי, צריכים לקיים דיון בוועדה המחוזית. תוכנית 10038 שאושרה בשנת 2014, שהיא גם תוכנית סטטוטורית מחייבת, קובעת מנגנון אחר להתייחסות של הוועדה המחוזית וקובעת שכל תוכנית שכוללת דברים כאלה בעיר ההיסטורית,

אליעזר ראוכברגר:

חוות דעת שהם,

עו"ד שרון אבני:

נכון, תישלח למתכנן המחוז. ועוד נקבע שאם שולחים למתכנן המחוז והוא לא מגיב, רואים את זה כהסכמה או כהתנגדות. במקרה שלנו כמובן,

אליעזר ראובברגר:

אי – התנגדות, לא,

עו"ד שרון אבני:

אי - התנגדות, בוודאי במקרה שלנו כמובן. מר אייזנקוט, שטיפל בעניין מטעם מינהל התכנון מטעם אגף התכנון, שלח למתכנן המחוז לא התקבלה התייחסות. לא התקבלה התנגדות, ככה שכל הרעיון הזה שצריך לקיים דיון בוועדה המחוזית, גם כבר לא אקטואלי לפי תוכנית 10038, וגם במקרה הזה התקיים המנגנון הנדרש לפי תוכנית 10038, שמחליף את אותו מנגנון מיושן. אני רוצה להגיד מתוכנית אב המושבות. אני רוצה להתקדם לטענה על סטייה ממדיניות. קודם כל אני אתחיל משהו שלא שנוי במחלוקת, לא שנוי במחלוקת, שלפי מדיניות תוכנית אב המושבות באזור הליבה, המדיניות התכנונית היא בהתאם לתוכנית התקפה, 2878 שמייצגת את האזור הזה לשלוש קומות. אנחנו מבקשים 4 קומות ויש פה סטייה של קומה אחת ויש פה קווי בניין בהתאם לתמ"א ואחוזי בנייה בהתאם. גם הם בהתאם לתמ"א. כמו שהוועדה הזאת יודעת היטב, מדיניות לא כובלת את שיקול דעתה, לא כובלת, בטח לא כובלת את סמכותה של הוועדה לאשר סטיות מהמדיניות, והוועדה יכולה לאשר סטיות מהמדיניות. במקרים המוצדקים, היא רק צריכה להראות שהיא שקלה ובדקה ויש נימוקים לסטייה מהמדיניות, וזה בדיוק מה שאני הולך להציג עכשיו. קודם כל אני רוצה להדגיש, מדובר בחריגה קלה מאוד. מדובר בחריגה של קומה אחת. זה הדבר העיקרי שמפריע לרוב האנשים.

רינה גרינברג:

שני מבנים,

עו"ד שרון אבני:

שני מבנים, זה לא חריגה מהמדיניות, מותר גם שני מבנים, גם לפי 2878, אבל אנחנו מדברים על שני מבנים, כל אחד מהם בגובה של 4 קומות בצורה מאוד יפה שמשתלבת יפה בסביבה. אני אראה את כל הדברים האלה, וכמו שאני אמרתי קודם, תוכנית 10038, מאפשרת לכאורה להגיע גם ל - 8 קומות במגרש כזה, לא מבקשים את זה בשום צורה. עכשיו לגבי האילוצים שמצדיקים את הסטייה מהמדיניות במקרה הזה יש לנו פה אילוצים מאוד מורכבים. האילוץ הראשון זה האילוץ השימורי, שכמו שאמרתי קודם, העלות שלו היא מאות אלפי שקלים, זה אילוץ ראשון. אילוץ שני זה שימור עצים שגם בדבר הזה עברנו תהליך גם מול מחלקת שימור, גם מול שפ"ע, גם מול מהנדס העיר. תוכנית 2878 לא מייצגת אף עץ לשימור. לכאורה אפשר היה לבנות את הבניין הזה בלי להתחשב בעצים, כולל עצים שמחוץ לחלקה, שהרדיוס השימורי שלהם מונע מאיתנו לבנות חניה בקו אפס, דבר שעושים כמעט בכל פרויקט. אז יש פה אילוץ של שימור העצים שמאלץ אותנו לבנות חניה תת

קרקעית נוספת. אני מפנה בעניין הזה, החלטת ועדת שימור, מתייחס לזה באופן ספציפי. אז חברים. אני מקריא מתוך החלטת ועדת השימור. אני לא אקריא לכם את כל ההחלטה, אבל ועדת השימור לא אנחנו. ועדת השימור אומרת ככה - במהלך הדיון הועלתה הצעה להוסיף קומות חניון תת קרקעיות על מנת לשמור על כל העצים הבוגרים בגבולות המגרש ובמגרש בית הכנסת. גם העצים שמחוץ למגרש מרווחים יותר הם רדיוס 3 מטר בתוך המגרש שלנו, מאלצים אותנו לבנות קומת חנייה תת קרקעית נוספת. היזם עדכן כי המשמעות של כך כי תוספת זכויות בהתאם לתמ"א כיום מוצע פחות. אנחנו הצענו בהתחלה פחות. אמרו לנו תשמרו את החזית, תשמרו את העצים. ביקשנו עוד זכויות בצדק, כמו שאמר כבוד היושב ראש. האדריכל עדכן כי הוא יכול למלא נסיגות בבינוי המוצע, ללא תוספת קומה ולהגיע למלוא השטחים. ועדת השימור מבקש לבחון חלופה זו מאחר ולעצים ערך גדול לשכונה. זאת אומרת האדריכל שנמצא פה, הוא אמר אני יכול לבנות שלוש קומות, אבל תנו לי לעשות את הכול, כמו אתה כמו שהתמ"א נותנת לי חניה בקו האפס בלי לשמר את העצים, לבנות בהתאם לקווי הבניין ויהיה לכם שלוש קומות. כל הגורמים הרלוונטיים, שימור, שפ"ע ומהנדס העיר. אגף התכנון שקלו את שתי החלופות זו מול זו, אמרו תוספת של קומה פה (לא ברור), לך לא קרה שום דבר. תיכף אני אראה שזה גם משתלב נהדר בסביבה, אבל העצים הם חשובים לשמר את החזית של הבניין הישן. אנחנו חושבים שזה לא חשוב. הם חשבו שחשוב. התוצאה של כל,

רחל עזרון:

העצים יותר חשובים מהתושבים שגרים בבניין?

עו"ד שרון אבני:

חס וחלילה. גם הם חשובים וגם הם.

אפי עזרון:

אתם מורידים 84 עצים לשימור,

עו"ד שרון אבני:

אני חושב ש - , אני חושב שלא הסברתי את הטענה שלי. טוב,

רחל עזרון:

לא, כי,

עו"ד שרון אבני:

מה שאני ניסית רק שנייה אחת.

רחל עזרון:

רגע,

עו"ד שרון אבני:

שנייה אחת, רגע רגע, הבנתי, הבנתי את השאלה.

רחל עזרן:

(לא ברור) ממני,

עו"ד שרון אבני:

הבנתי את השאלה. אני מענה.

רחל עזרן:

היציאה של,

עו"ד שרון אבני:

הבנתי את השאלה, אני מענה לך,

רחל עזרן:

זאת אומרת, זה יקצר לי את החיים ואשמור את העצים.

עו"ד שרון אבני:

לא. אבל זה שאני בונה חנייה יותר מצומצמת, ובגלל זה אני צריך לחפור עוד קומת חנייה תת קרקעית שזה 600, 700 שקל,

רחל עזרן:

אבל זה מהצד שלי,

עו"ד שרון אבני:

לא, זה לא מהצד,

רחל עזרן:

זה ליד הבית שלי,

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע לזה,

רחל עזרן:

היציאה של החנייה.

עו"ד שרון אבני:

אני מגיע, לגבי היציאה לחנייה, אני אגיע לזה, אל תדאגי, כל טענה תקבל מענה.

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אבני תתקדם רק.

עו"ד שרון אבני:

אני רק רוצה להשלים כי זה עניין נורא נורא חשוב. זה גם מן הסתם יעלה בוועדה ערר,

אליעזר ראוכברגר:

אני מניח כל מה שאתה אומר אתה חושב שהוא חשוב,

עו"ד שרון אבני:

ההצדקות לחריגה,

אליעזר ראוכברגר:

אומר, אבל תתקדם,

עו"ד שרון אבני:

ההצדקות לחריגה מהמדיניות, אנחנו עשינו חישוב של כל הדבר הזה. יש לנו את דרישת המחלקת שימור, יש לנו את התוספת קומת חנייה שלמה כדי לשמר את העצים. יש לנו עיכובים שנובעים מהדבר הזה, ויש לנו שימור זיקת ההנאה גם בזמן הבנייה וגם אחר כך שמחייב אותנו לבנייה מיוחדת. אני אגיע לזה כשאני אדבר על זיקת הנאה אנחנו מגיעים לעלות עודפת אדונו, בהערכה שמרנית של יותר מ – 7 מיליון שקל. יש פה דוח כלכלי שהוכן על ידי ערן כהן. אם הוועדה רוצה לעיין בו, היא מוזמנת. אנחנו נגיש גם את הדבר הזה, וכשיש עלויות עודפות שנובעות אך ורק מאילוצים ומדרישות של מחלקות בעירייה שהן לא נובעות מהתב"ע, זאת הצדקה מאוד ראויה להוסיף בסך הכול עוד קומה. כדי להשלים את הנקודה הזאת, אני רוצה גם להתייחס להמלצת מהנדס העיר, גם הראשונה וגם השנייה בשתי ההמלצות שלו, גם ההמלצה הראשונה מ - 23 וגם ההמלצה השנייה אחרי השימור מ - 24. וגם ההמלצה דרך אגב לפני הדיון כאן, כבודו,

אליעזר ראוכברגר:

אני מקשיב, מקשיב.

עו"ד שרון אבני:

אז מהנדס העיר ממליץ לאשר את החריגה מהמדיניות הזאת, מהטעמים שבין היתר מהטעמים שאני ציינתי, ההמלצות של מהנדס העיר לנגד עיניכם, ככה שאני לא צריך להגיש אותם. מה שכן, אולי חשוב לי להדגיש אדוני היושב ראש, זו שבהמלצת מהנדס יש גם התייחסות לנושא ההשתלבות של המבנים האלה, של ה - 4 קומות בסביבה הקרובה. וכך קובע מהנדס העיר ופה אני טיפונת חולק על, על מה שנאמר. מנהל התכנון, אגף התכנון, בדק ואומר השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבינוי, הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2 עד 3 קומות ובגובה ממוצע שתי קומות. נתונים על פי GIS. על הנתון הזה אומר מהנדס העיר בהגינות, זה לפי ה GIS. אנחנו עשינו בדיקה יותר מעמיקה של העניין הזה, לא רק בהסתמך על ה GIS, ואני מציג לכם את הנתונים, כדי שגם מבחינת ההשתלבות בסביבה הדברים יהיו ברורים. קודם כל בצילום האוויר הזה, אני אראה את זה גם למתנגדים. אפשר לראות את המבנה שלנו שנמצא כאן. הילדסהיימר 15. כל המבנים שמסומנים בירוק בהיזק ראיי, אלה מבנים של 4 קומות. כל המבנים שמסומנים בכחול בסביבה הקרובה הם מבנים של 5.5, 6 ו - 6.5 קומות,

אפי עזרן:

לא באזור הליבה,

עו"ד שרון אבני:

ככה שאפשר, נכון, לא באזור של הפוליגון שלנו.

אפי עזרן:

לא אזור הליבה,

עו"ד שרון אבני:

רק שנייה, חכה רגע, אני מתייחס ל - ,

אפי עזרן:

בלי לראות את התוכנית, אני יודע שזה לא באזור הליבה.

עו"ד שרון אבני:

נהדר, עכשיו תן לי להשלים את מה שאני רוצה להגיד,

אפי עזרן:

בקצרה.

אליעזר ראוכברגר:

רגע רגע, תנו לו,

עו"ד שרון אבני:
חבל,

אפי עזרן:
התגובה הקצרה שלו,

יוחנן וייצמן:
רק את המשפט תנו לאנשים לגמור, את המילה, את האותיות.

עו"ד שרון אבני:
אני רוצה להדגיש, אני מתייחס למשפט בהמלצת מהנדס העיר שאומר - במקטע הרחוב הזה הוא לא מתייחס לאזור הליבה, הוא מתייחס לרחוב הילדסהיימר, מולנו, ממש ממול הבניין 5 קומות, 6 קומות, 4 קומות, דברים שכבר אושרו. עכשיו זה נכון שהחלק של רחוב הילדסהיימר, שנמצא ממולנו הוא לא מסומן בתוכנית אב המושבות כחלק מאזור הליבה. אני מסכים, אנחנו חלק מאזור הליבה, אבל אם מסתכלים על ההשתלבות בסביבה, כשבן אדם הולך ברחוב ורואה בניינים, אז הוא לא שואל את עצמו רגע זה מסומן באזור הליבה וזה לא מסומן. הוא הולך ברחוב, הוא בבניין של 4 קומות מצד אחד, ו- 5 קומות מהצד השני.

אפי עזרן:
אפיין את זה בצפיפות,

עו"ד שרון אבני:
איפה פה חוסר ההשתלבות? אין פה חוסר השתלבות. לכן מהנדס העיר תחת ההנחה, אדוני היושב ראש, שהבניינים ברחוב הילדסהיימר 2 ו- 3 קומות, ממליץ לאשר, על אחת כמה וכמה שאני מראה פה שברחוב הילדסהיימר והמגיד הכול רחובות סמוכים וקרובים, הכול באותו מרחק. זה לא רק 2, 3 קומות, זה גם 4, 1-5, 1-6.

אליעזר ראוכברגר:
עו"ד אבני, תתקדם.

עו"ד שרון אבני:
זה לעניין.

אליעזר ראוכברגר:

כל דבר שאתה יכול להגיד אותו במשפט אחד אומר (לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

אני מתנצל, אבל חשוב לי שהדברים יהיו.

אליעזר ראוכברגר:

תצמצם. אני חושב שהציבור פה מספיק אינטליגנט להבין מה שאתה אומר.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש, הבעיה פה זה בכלל לא (לא ברור), של מקבלי ההחלטות. הבעיה היא כזאת. אנחנו הרי יודעים שנגיע לוועדת ערר ושם אני אטען את הדברים. יגידו - אבל למה לא אמרת את זה בוועדה מקומית? עכשיו אתה מנוע מלהגיד את זה,

אליעזר ראוכברגר:

אני,

רחל עזרון:

אבל חשוב גובה הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

גם חברי סליחה גברתי,

עו"ד שרון אבני:

גובה,

רחל עזרון:

קומות,

דובר לא מזוהה:

גובה הבניין,

עו"ד שרון אבני:

הגובה,

רחל עזרון:

גובה בניין הוא חשוב.ף

אלון ביהם-ערן:

גובה הקומות.

עו"ד שרון אבני:

שמח להשאיר,

אליעזר ראוכברגר:

אני מכיר גם את יושבת ראש וועדת ערר, וגם את חברי וועדת ערר, וגם הם אינטליגנטים, להבין שמה שאמרת במשפט או שתיים, לא צריך עשרה משפטים.

עו"ד שרון אבני:

טוב,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

עו"ד שרון אבני:

לגבי גובה הבניין, אז קודם כל מזה שאנחנו מבקשים קומה נוספת, יש גם תוספת גובה וזה נכון. אני רוצה רגע לנתח את העניין הזה של גובה הבניין. קודם כל תוכנית 2878 שהיא גם הקובעת לפי תכנית אב המושבות, לא מדברת על גובה חדר היציאה לגג. היא מדברת על גובה המעקה ומוסיפה עוד מטר וחצי לצורך מעלית, ככה שבאים ואומרים המתנגדים שהבניין הוא בגובה 20 מטר. הם מדדו את הגובה עד קצה חדר היציאה לגג, לא לפי ההנחיות של 2008. פני הגג הגובה של מפלס הגג בשני הבניינים הוא באזור ה - 17 מטר. עכשיו למה זה 17 מטר? אני אסביר. מפני שאנחנו מתבקשים לשחזר את החזית של הבניין הישן. גובה הקומה הראשונה בבניין הישן הוא 4.5 מטר. גובה הקומה השנייה הוא גם בערך בגובה הזה. אותה תוכנית 2878, לגבי מבנה אופייני שפה בגלל שאנו מבקשים ממנו לשחזר את החזית, צריכים להתייחס כמבנה אופייני, אומר.

רחל עזרן:

אבל אתה שומר רק על הקירות,

אליעזר ראוכברגר:

אדוני היושב ראש, אני לא יכול ככה, באמת אני מנסה לענות. אני מנסה לקצר, כל הזמן מתפרצים, מפנים לי לטעון.

אליעזר ראוכברגר:

גברת, זה לא עובד ככה.

עו"ד שרון אבני:

תו חנייה 2878, קובעת בעצמה שזה בניין אופייני אם הקומה היא יותר מ – 3 מטר סופרים אותה כ – 3 מטר. זאת אומרת שאותם 17 מטר שאנחנו בונים מפלס מהגג צריכים להחשיב אותם כמשהו באזור ה – 14, 15 מטר, וזאת חריגה של משהו כמו שניים שלושה מטר מהמדיניות. זה הכל חריגה, מינימאלית, מידתית, לא משמעותית בכלל, והיא נובעת מזה שדורשים מאיתנו לשחזר את החזית עם הפתחים, עם הגודל המקורי שלהם. מזה נגזר הגובה. נורא נורא פשוט. וכמו שאני אמרתי קודם, זה לא גובה דרמטי. 17 מטר מפלס גג בבניין של מגרש של דונם וחצי במרחקים ראויים ויפים מכל הבניינים סביבו. אין עם זה שום בעיה.

דוד פלד:

שתי קומות לשימור,

עו"ד שרון אבני:

זה לעניין הגובה,

עו"ד אופיר שמשון:

מתנדב לשחזר,

עו"ד שרון אבני:

אדוני עוד שנייה אחת,

רחל עזר:

אור ואוויר.

רינה גרינברג:

והגובה יהיה 20 (לא ברור), 10 מטר.

עו"ד שרון אבני:

אני רוצה, אני רוצה, אני רוצה להתייחס לטענה של חברי שעלתה גם בהתנגדות בכתב, וגם עכשיו שאין תשתית עובדתית מספקת. אדוני, כשבאים וטוענים פה בוועדה אין תשתית עובדתית מספקת. זה בעצם שם קוד לזה אנחנו הולכים עם זה אחר כך לבית משפט, כי גם שהוועדה מפעילה את כל שיקול הדעת שלה ובית משפט בדרך כלל לא יכול להתערב בזה. תמיד אפשר להגיד – לא היו מספיק עובדות ולא הייתה תשתית עובדתית מספקת. אז קראתי את כל ההתנגדות של חברי, הקשבתי לו רוב קשב. לא שמעתי שום עובדה חדשה שלא נובעת מהתוכניות, לא נובעת מהאישורים

שכבר הוגשו, לא עברה תחת ידיהם של כל גורמי המקצוע פה. אם אתם טוענים שאין תשתית עובדתית מספקת, בואו תביאו את העובדות. תחדשו, תגידו בעניין הזה והזה חסרות עובדות. מה הטענה? חסר חתכים של הבניינים, קודם כל יש חתכים והם הוצגו. ו – ב', לוועדה גם יש כלים לראות את הגבהים של הבניינים גם בלי שהוצגו חתכים. הרי יש פה את כל היתרי הבנייה, יש לה תיקי תיעוד, היא רואה את כל. כל הטענה הזאת של היעדר תשתית עובדתית מספקת חוץ מסיסמה כדי להכין לך אפשרות לעתירה מנהלית בעתיד, אין שום משמעות. אני רוצה להתייחס לטענה של קליין 6 על חנייה תת קרקעית בקו בניין אפס. קודם כל מותר לעשות חנייה בקו אפס זה דבר לגיטימי. אם אפשר להראות את התרשים, רק תעשי טיפה ללמטה כדי שנראה את הצד המערבי של החניה, אוו אפשר לראות פה את שתי קומות החניה התת קרקעיות,

גדליה מילר:

לא, לא,

אפי עזרן:

למעלה,

גדליה מילר:

איפה שהיה,

אפי עזרן:

כן,

עו"ד שרון אבני:

כן, כן,

אפי עזרן:

בדיוק.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש אפשר? אנחנו רואים פה עכשיו על המסך את שתי קומות החניה התת קרקעיות שאני מזכיר.

אליעזר ראוכברגר:

תגדילי טיפה, מעיין. תגדילי טיפה. תודה.

עו"ד שרון אבני:

אני מזכיר, הצורך בקומה הנוספת נובע מאילוצים שהוטלו עלינו. היינו יכולים לבנות את המבנה הזה,

אליעזר ראוכברגר:

איפה 12 שאתה אומר את זה?

עו"ד שרון אבני:

סליחה, אבל מה שחשוב לראות זה שהמקום היחיד שבו יש את קו אפס הזה נמצא במקטע מאוד מאוד קטן של קומת החנייה. כל הרוחב הזה שמגיע לקו אפס הוא באזור ה - 280, 3 מטר כל האורך, זה כל הסיפור מזה כבר מספרים לנו שכל הבניין בקליין 6 הולך להתמוטט. הבניין, שנמצא במרחק של 4, 5 מטר משם,

אפי עזרן:

9,

עו"ד שרון אבני:

לא, הוא נמצא 9 מטר מהבניין שלנו, לא מהגבול. אז זאת כל הטענה. ואני אומר, גם האילוץ הזה של הפריצה לקו אפס בנקודה הספציפית הזאת. גם זה כדי לנצל כמה שיותר טוב מקומות החניה שנגזרות מאילוצים אחרים שהוטלו עלינו, שימור עצים וכולי וכולי. אומר דרך אגב, גם מהנדס העיר כותב את זה בחוות דעת שלו. כותב - קונטור עקומה מושפע מדרישות שימור שהביאו לככה וככה,

אפי עזרן:

גם המהנדס רושם (לא ברור) חורג.

עו"ד שרון אבני:

בריקת, בריכת שחייה, אדוני היושב ראש אני מתקדם לנושא הבא.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד שרון אבני:

אין שום ממש בטענות לגבי בריכת השחייה. אני אתחיל קודם כל, אומר חברי אסור לאשר בריכות שחייה. אני לא מבין למה, יש מדיניות מהנדס העיר היא מאוד ברורה, אומרת בדיוק שאפשר לאשר בריכות שחייה על גגות של מבנים בהתאם לכללים שנקבעו. הבעיה של חברי זה עם העניין הזה של הקונטור של השני מטר. אני לא כל כך רואה מה זה עסק שלו, אבל ממילא בגלל שהבניין הוא יחסית רחוק אז זה לא משנה שום דבר. אנחנו בעיקרון עומדים בדרישות מהנדס העיר כפי שנקבעו. בטח אי

אפשר להגיד שזה אסור. יכול להיות שיש סטייה בגודל בריכת השחייה ובהקרבות של הקונטור, שני מטר זה יהיה מטר וחצי או מטר. אני לא רואה עם זה בעיה גדולה. זה דבר לגיטימי ומוצדק

רחל עזרן:

כי אתה לא,

עו"ד שרון אבני:

מה שיותר חשוב לי, אדוני היושב ראש, זה להראות עוד שני דברים. א', החלטה של ועדת הערר בהתייחס לטענה של חברי של בריכות באזורים האלה זה משרדים וכולי וכולי וכולי. אני מפנה לערב,

רחל עזרן:

ליד בית כנסת?

עו"ד שרון אבני:

1153/23,

רחל עזרן:

בריכת שחייה ליד בית כנסת?

עו"ד שרון אבני:

קובעת ועדת הערר כך, לגבי בריכת שחייה על הגג, "בהקשר זה", אני מצטט מתוך החלטת ועדת ערר, "בהקשר זה ראוי לציין, כי בריכה אינה מהווה מטרד חריג בסביבת מגורים, אלא שימוש לגיטימי באזור מגורים. ראה ערר מרכז 388/05 בורנשטיין נגד ועדה רעננה. ראה ערר זיינגלכין נגד שלמה, ועדה מקומית, רמת גן" ועוד, ועוד, ועוד. ככה האמירה הזאת בכלל לא, זה מותר לפי מדיניות מהנדס העיר, זה מותר לפי התב"ע, וועדת ערר פה בירושלים ברחביה, זה לא, זה קבעה שזה לא מהווה מטרד והטענה הזאת היא פשוט לא נכונה לגבי זה. וגם בשכונה שלנו במושבה הגרמנית יש בריכה. יש הרבה דוגמאות. אני מביא לכם רק דוגמה אחת. רחוב אליאשברג 3 הנה בריכה על הגג. הנה התמונה של הבריכה.

אפי עזרן:

הוא לא באזור ליבה.

עו"ד שרון אבני:

והנה היתר הבנייה של הבריכה.

אפי עזרן:

זה לא אזור ליבה.

עו"ד שרון אבני:

זה לעניין תמ"א.

אפי עזרן:

גשר, אין מרווחים,

עו"ד שרון אבני:

לעניין בית הכנסת,

אפי עזרן:

בין הבתים, באזור ליבה.

עו"ד שרון אבני:

אנחנו כמובן מאוד מכבדים את בית הכנסת,

אפי עזרן:

מרווחי הבתים הם לא (לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

היזם בעצמו שומר מצוות, בית הכנסת לא הגיש התנגדות. סביר להניח שמי שישתמש בבריכה בעצמו יהיה בן אדם שמכבד את הדברים,

אפי עזרן:

יוכל להשתמש בבית כנסת.

עו"ד שרון אבני:

וגם משתמש היזם בעצמו מתפלל באותו בית הכנסת ליד אז גם את הטענה הזאת.

יוחנן וייצמן:

הוא הולך לגור בדירה הזאת?

עו"ד שרון אבני:

אנחנו מבקשים,

ישראל קלרמן:

הוא הולך לגור?

עו"ד שרון אבני:

סליחה?

ישראל קלרמן:

היזם הולך לגור שמה?

עו"ד שרון אבני:

(לא ברור),

יוחנן וייצמן:

לא, אחרי הבקשה.

עו"ד שרון אבני:

אחרי זה הוא משמר לעצמו דירה. כן, יש דירה אחת שהיא, במצב יוצא מצב נכנס ויוצא ונכנס,

אליעזר ראוכברגר:

במצב הנכנס זה דירה שלו.

עו"ד שרון אבני:

כן. נושא קו הביוב הוא באמת,

אליעזר ראוכברגר:

יש לו דיור חלופי.

עו"ד שרון אבני:

פה באמת אדוני יושב ראש, אני ממש אקצר. זה לא רלוונטי לוועדה הזאת יש אישורים, יש מחלקת תברואה, יש מחלקת סביבה. כל הדברים ייבדקו ויאושרו, זה לא נושא שהוועדה בכלל יש לה כלים לדון בו,

אליעזר ראוכברגר:

אתה מדבר עכשיו על הביוב.

עו"ד שרון אבני:

כן, אני רק אומר זה שיש היום בעיות בקו הביוב זה, היא הנותנת שלא אנחנו מאלו שיוצרים את הבעיה.

אליעזר ראוכברגר:

אני ביקשתי חוות דעת מקצועית.

דוד פלד:

מדובר בגודש.

עו"ד שרון אבני:

יש חוות דעת מקצועית,

אליעזר ראוכברגר:

לא, מהמתנגדים,

עו"ד שרון אבני:

המתנגדים לא הביעו חוות דעת על שום דבר כמעט.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אני דיברתי על זה,

עו"ד שרון אבני:

אני רוצה, אני רוצה להתייחס רק לדבר אחד, אדוני היושב ראש, צריכים לזכור גם דבר אחד, המתנגדים נמצאים פה רק בגלל שזה תמ"א/38, יכולתי גם לבנות שני בניינים מכוח 2878, אין שמה מגבלה של מספר יחידות הדיור, הייתי יכול לבנות יותר יחידות דיור אפילו זאת אומרת הייתי יכול להעמיס על הביוב גם בלי תמ"א/38, אז הטענה הזאת היא בכלל לא רלוונטית לדיון בוועדת התנגדויות. יש גם טענות על חלחול ותכסית וכולה, וכולה. הכול נבדק ואושר. אנחנו יכולים להציג לכם אישורים של ההידרולוגים.

דוברת לא מזוהה:

אפשר לראות?

יואל גרינברג:

אפשרות לראות את זה?

עו"ד שרון אבני:

כן, בטח, איזה שאלה? בוודאי שאפשר לראות את זה,

יואל גרינברג:

ניקוז,

עו"ד שרון אבני:

בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

מה לגבי החששות של האדון פה,

עו"ד שרון אבני:

כן, כן,

אליעזר ראוכברגר:

שהוא גר ב - , למטה מהתמוטטות של (לא ברור)?

עו"ד שרון אבני:

בוודאי, בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד שרון אבני.

אפי עזרן:

מה עם הטענות שקו ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד שרון אבני,

אפי עזרן:

הילדסהיימר 13 לא התייחסת.

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד שרון אבני,

אפי עזרן:

מה עם האוורור לא התייחסת.

ישראל קלרמן:

היושב ראש פונה אליו.

אליעזר ראוכברגר:

אני מדבר אליך,

עו"ד שרון אבני:

סליחה,

אפי עזרן:

(לא ברור) בקצרה פשוט.

אליעזר ראוכברגר:

יושב פה אדון נכבד, הוא אומר - תשמע, אני גר למטה, כל מה שאתה תעשה, הכול יתמוטט אלי, איך אתה עונה לו? מרגיע אותו?

דוברת לא מזוהה:

חפירה.

אליעזר ראוכברגר:

מניח את דעתו.

עו"ד שרון אבני:

תשובה ראשונה, כל מה שאנחנו הולכים לבצע הדיפון, החפירה, הבנייה, הכול נבדק עוד לפני שהגשנו את הבקשה, לפני שהגשנו את התוכנית, גם על ידי יועץ קרקע, ביסוס גם על ידי קונסטרוקטור שבדק ונתן חוות דעת. כל הדברים האלה כבר נבדקו.

עו"ד אופיר שמשון:

למה זה לא מופיע בתוכנית? תן לנו התייחסות,

עו"ד שרון אבני:

מפני שזה לא אמור להיות בתוך בקשה להיתר בנייה, משרק אחרי שיש היתר בנייה ויש את הפרטים, אפשר לעשות תוכנית קונסטרוקציה מפורטת. זאת התשובה לשאלה שלך. אני עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

החלטת וועדה (לא ברור), היתר בנייה.

עו"ד שרון אבני:

נכון, סליחה, אני מדייק.

רחל עזרן:

אבל אנחנו גם צריכים לראות,

עו"ד שרון אבני:

רגע, אז אני, רק שנייה אחת. זה למרות שאני מבין את החששות של כולם. הוועדה הזאת יודעת שזה לא מסוג המקרים המורכבים. זאת אומרת, יש בנייה באזורים הרבה יותר מורכבים בתוך העיר העתיקה, בשכונת נחלאות, שהבתים עצמם צמודים אחד לשני, ועדיין עושים את זה.

אפי עזרן:

מה זה שונה מפה? גם פה (לא ברור).

עו"ד שרון אבני:

ודיפון וחפירה, יודעים לעשות את הדברים האלה. יש טכנולוגיות, יש לוועדה מנגנוני פיקוח מאוד מאוד יעילים כדי לוודא שהכול נעשה בפיקוח של מהנדסים, והכול נעשה בפיקוח צמוד שלב שלב כדי להבטיח את היציבות לא רק של המבנים מסביב,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

עו"ד שרון אבני:

אלא גם של ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

מה אתה עונה למה שהם אמרו לך, המתנגדים שהגדר הוא בכלל לא ב - ,

עו"ד שרון אבני:

אז קודם כל,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

לגבי,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

עו"ד שרון אבני:

נראה לך שאני אחמיץ את זיקת ההנאה, לשכה משפטית כך הגעתי.

אליעזר ראוכברגר:

גברתי, גברתי (לא ברור) אליך היום, אמרתי, (לא ברור).

עו"ד שרון אבני:

אני חושב שאני גמרתי עם ההתנגדות של קליין 6. של גיטליץ, אני עובר ברשותכם להתנגדות של עזרן. ובהתנגדות של עזרן,

אליעזר ראוכברגר:

כן, רק תזדרז, כי אנחנו באיחור.

עו"ד שרון אבני:

אני מבין, אבל היו הרבה טענות וכל הזמן גם מפריעים לי לדבר ברצף.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, גם אתה חוזר על עצמך הרבה פעמים.

עו"ד שרון אבני:

אז אני אשתדל לא לעשות את זה. אדוני היושב ראש, אני פשוט עובר להתנגדות של עזרן. רשמתי אותה. אני אתחיל מנושא זיקת ההנאה. יש זיקת הנאה רשומה בטאבו. אף אחד לא מתווכח על זה. מה כתוב בטאבו? כתוב בטאבו, זכות,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל המעבר?

עו"ד שרון אבני:

כו,

רחל עזרן:

כו,

עו"ד שרון אבני:

כתוב זכות מעבר.

אפי עזרן:

רוחב 2 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

שנייה אחת.

אפי עזרן:

צמוד לגדר,

אליעזר ראוכברגר:

רגע רגע, אני אומר אדוני היושב ראש, גם על מה שאני.

אפי עזרן:

(לא ברור) עוד פעם, הוא מדבר לא,

(מדברים ביחד)

עו"ד אופיר שמשון:

3 מטר מהגדר,

עו"ד שרון אבני:

בסדר, אני רק עושה את עצמי שאני נעלב מהקריאות ביניים, זה בסדר, זה עוזר לי להשיב על הדברים. אדוני היו"ר, קודם כל נתחיל ממה שלא שנוי במחלוקת. יש זיקת הנאה רשומה בטאבו, נקודה, לחלקה אחת, לטובת חלקה 51 ולטובת חלקה 52. קודם כל נתחיל מזה. שתיים, מה רשום בטאבו? לא רשום תשתיות, לא רשום מעבר לתשתיות המילה תשתיות בכלל.

רחל עזרן:

אז לאן מעבר?

עו"ד אופיר שמשון:

לא צריך להיות.

עו"ד שרון אבני:

אדוני היושב ראש,

עו"ד אופיר שמשון:

התשתיות הם של כולם.

עו"ד שרון אבני:

אני קודם כל נדבר על העובדות. אל תפריעו לי בבקשה. בטאבו רשום זיקת הנאה, זכות מעבר. אין מחלוקת על זה, רשום בטאבו יש זיקת הנאה רצועה ברוחב שני מטר זכות מעבר. אין על זה ויכוח. זכות רשומה בטאבו, נתחיל מזה. עכשיו מי הנהנה העיקרי מזכות המעבר הזאת? איפה מעיין? את יכולה רגע להראות ב - GIS את החלקות?

אפי עזרן:

אם אתה אומר ורדי, אתה טועה בגדול.

אריאל גולן:

מה? מה?

עו"ד שרון אבני:

מה יש לנו, קודם כל, אני אתחיל אולי מהסוף כדי שהמתנגדים יראו, זכות המעבר לא תיפגע זכות מעבר אין פירושה בזיקת הנאה.

עו"ד אופיר שמשון:

ברוחב 2 מטר,

עו"ד שרון אבני:

רגע אדוני יושב ראש.

עו"ד אופיר שמשון:

כפי שרשומה.

עו"ד שרון אבני:

אני רוצה, זיקת הנאה זה נושא מורכב. אני הכנתי תשובה רצינית עם הרבה נימוקים. אני מבקש שלא יפריעו. קודם כל נתחיל מהשורה התחתונה, זיקת הנאה כהגדרתה בחוק המקרקעין. סעיף 1 לחוק המקרקעין אני מצטט, מה זה זיקת הנאה? "שיעבוד של מקרקעין שאין עמו זכות להחזיק בהם". למה זה חשוב? מפני שזיקת הנאה לא אומרת שעכשיו אתה יכול למנוע ממני להשתמש בקרקע, או למנוע ממני לבנות, או למנוע ממני לעשות רמפה או למנוע ממני כל סוג של הנאה מהקרקע שלי כבעלים.

אפי עזרן:

זה מה שרשום,

עו"ד שרון אבני:

יש לך,

אפי עזרן:

לא, מעניין אותי אם זה מה שרשום בכתב.

עו"ד שרון אבני:

יש לי איזה שהיא זכות, יש לך איזה שהוא זכות לעבור בחלקה שלי. הזכות הזאת נשמרת לך, אז המעבר לא יהיה צמוד לגדר שלך. יהיה מהצד השני של הרמפה, זה מה שחוק המקרקעין קובע באופן חד משמעי.

עו"ד אופיר שמשון:

לא, זה לא,

אפי עזרן:

זה לא מה ש - ,

עו"ד שרון אבני:

ואם לא די בחוק המקרקעין, סליחה, אם לא די בחוק המקרקעין, אז בוא נראה איך בית המשפט העליון פירש את זה. אני מפנה אדוני רשומה פסיקה זיקת הנאה למעבר,

עו"ד אופיר שמשון:

2 מטר (לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

אדוני, אני לא יכול לנהל את הדיון שכל הזמן מנהלים איתי דיאלוג. אני מנסה לטעון את הדברים מול חברי הוועדה.

אליעזר ראובברגר:

אתה יוצר דברים, הם,

עו"ד אופיר שמשון:

לא, צריך לדייק אותך.

עו"ד שרון אבני:

נכון, צריך לדייק. אז אמרתי אני חוזר על דברים, כי מפריעים לי. זיקת הנאה מוגדרת במפורש בחוק המקרקעין כזכות שלא כוללת זכות חזקה, רק איזושהי זכות ערטילאית למעבר. לא אומר שאתה צריך לעבור דווקא פה. אתה יכול לעבור גם שם.

עו"ד אופיר שמשון:

כן אומר.

אפי עזרן:

זה לא נכון.

עו"ד שרון אבני:

לא אומר,

עו"ד אופיר שמשון:

הוא כן אומר,

עו"ד שרון אבני:

עכשיו אני מפנה,

עו"ד אופיר שמשון:

2 מטר צמוד לגדר.

עו"ד שרון אבני:

אני מפנה גם לפסיקה לסעיף,

עו"ד אופיר שמשון:

הוא אומר בדיוק איפה,

עו"ד שרון אבני:

סעיף 96, שזה אמנם עניין קנייני, סעיף 96 לחוק המקרקעין, שעניינו מתי מבטלים זיקת הנאה, אנחנו לא מבטלים, לא מבקשים לבטל זיקת הנאה. אם תישמר ויהיה להם זכות מעבר והכל בסדר, גם בתקופת הבנייה דרך אגב. אבל קובע סעיף 96 לחוק המקרקעין זה רק שיידעו המתנגדים, זה לא איזושהי זכות יכולה למנוע ממני לבנות. זיקת הנאה לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם היא נקבעת תקופה, (לא ברור) אולם בית המשפט רשאי על פי בקשת צד מעוניין היועץ לבטל את זיקת ההנאה או לשנות אותה,

רחל עזר:

בית משפט,

עו"ד שרון אבני:

אם רצה,

עו"ד אופיר שמשון:

סמכות,

עו"ד שרון אבני:

אם ראה, אם ראה לנכון לעשות, כן בגלל אי – הפעלת זיקת הנאה. או בגלל שינוי בנסיבות או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים. עכשיו מה אומר? מה אומר סעיף 96? מה אומרת הפסיקה? אם בן אדם רוצה לבנות לנצל את המקרקעין, לפתח אותם, זה כשלעצמו עילה לביטול זיקת הנאה.

עו"ד אופיר שמשון:

ע"י בית משפט,

עו"ד שרון אבני:

לא לשינוי התוואי שלה,

עו"ד אופיר שמשון:

על ידי בית.

דובר לא מזוהה:

לא נכון,

עו"ד שרון אבני:

אני רק אומר זאת הזכות שלי,

עו"ד אופיר שמשון:

אתה אחר כך תפנה לבית משפט,

עו"ד שרון אבני:

אני מפנה בעניין הזה לערעור אזרחי 190419 פיליפ (לא ברור) פרח דיב. אני מפנה ל – ת"א תיק תיק
אזרחי מחוזי, תל אביב 341101/21,

עו"ד אופיר שמשון:

יש תקדים של וועדה מקומית,

אליעזר ראוכברגר:

מילא הם מתפרצים, אתה עו"ד,

עו"ד שרון אבני:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

גם בבית משפט היית עושה ככה? נו באמת, עם כל הכבוד.

עו"ד אופיר שמשון:

(לא ברור) אני עושה את זה,

עו"ד שרון אבני:

מה שאני רוצה לומר,

אליעזר ראוכברגר:

אז השופט (לא ברור) אותך.

עו"ד שרון אבני:

ואני בזה אסיים את ההתייחסות שלי לנושא זיקת הנאה. א', זיקה טענה לא כולל זכות חזקה.
שתיים, זיקת הנאה לא יכולה לפי הגדרה בחוק המקרקעין למנוע ממני פיתוח של המקרקעין שלי,
עד כדי כך שאני יכול אפילו לבטל אותה. שלוש, אני בכלל לא מבקש לעשות את הדבר הזה. אני
משאיר להם זיקה, אני משאיר להם זכות מעבר, אז היא לא תהיה צמודה על הגבול. היא תהיה

במרחק של 3, 4 מטר מהגבול. זה מה שחוק המקרקעין נותן להם, וזה יישמר גם בתקופת הבנייה וגם לאחר מכן. וכדי לסכם את הנקודה הזאת, אם בכלל, יש פה איזה שהיא מחלוקת, זו בכלל מחלוקת קניינית, זאת לא מחלוקת תכנונית. זה לעניין זיקת הנאה, זאת התשובה שלי. דרך אגב, מי שבאמת נפגע, מזיקת ההנאה הזאת זה מהאפשרות הלכאורית שזיקת הנאה תבוטל זה עמיאל ורדי, שבאמת הגישה,

אפי עזרן:

זה לא נכון,

רחל עזרן:

זה לא נכון,

עו"ד שרון אבני:

רק שנייה, שבאמת הגישה,

עו"ד אופיר שמשון:

לא רק, לא רק,

עו"ד שרון אבני:

שהגישה אליו היא אך ורק, אין לו, כי אין לו גישה.

אליעזר ראוכברגר:

מה לגבי זיהום האוויר?

עו"ד שרון אבני:

רגע, עכשיו לנושא הרמפה. מיקום הרמפה, זיהום אוויר וכולה. אז קודם כל המיקום של הרמפה, יש פה איזה שהיא טענה, רמפה צמודה לזה, קודם כל הצמידות נובעת מזה שבחלקה הזאת בחלקה, אם אני לא טועה 50 ו- 52 אפשר לראות את זה פה גם ב - GIS. אני יכול גם להראות תמונות של זה. נבנתה תוספת שהיא לא חלק מקורי של המבנה, עד כמעט קו אפס. עכשיו (לא ברור),

רחל עזרן:

(לא ברור),

אפי עזרן:

תוספת מקורית, אופיר, תוציא לו את התוכנית.

אליעזר ראוכברגר:

בהיתר או לא בהיתר?

עו"ד שרון אבני:

בוודאי שלא בהיתר,

רחל עזרן:

אני (לא ברור),

אפי עזרן:

בטח שבהיתר, (לא ברור) בנתה את זה,

עו"ד שרון אבני:

מה זה משנה מי בנה את זה? ללא היתר,

אפי עזרן:

בטח שזה משנה.

עו"ד שרון אבני:

התוספת הזאת היא לא חלק (לא ברור),

אפי עזרן:

מאזור הליבה, וככה זה נבנה.

עו"ד שרון אבני:

והיא נבנתה (לא ברור), בניגוד לתב"ע שמחייבת התרחקות. עכשיו אתה אומר, אתה מטר ממני.

עו"ד אופיר שמשון:

זה לא תוספת, זה כך נבנה במקור.

עו"ד שרון אבני:

אבל אני מטר ממך, מפני שאתה בנית כמעט עד הגבול, אתה, לא משנה,

אפי עזרן:

הבית שלנו עומד ככה,

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא, אבל זה טענה, תשמור לך בבטן, תרשום לך, וכשיהיה לך זכות תגובה תענה נו, באמת. עם כל הכבוד.

עו"ד שרון אבני:

שתיים, קודם כל המיקום של הרמפה. יש פה איזה שהיא מין טענה הרמפה, (לא ברור), בוא, בוא רגע, טיפה רגע. בוא רגע נשחרר את המחשבה. רמפת ירידה לחניון תת קרקעי, דרך אגב 2878 מחייבת שכל החניות יהיו התת - קרקעיות. אני אומר את זה בסוגריים, אבל רמפת ירידה לחניון תת קרקעי בכל ירושלים. איפה בונים אותה? בשולי המגרש צמוד לאחד הצדדים. זה לא שאני עכשיו פוסל, אבל.

רחל עזרן:

אבל לא מסוך לבית מגורים.

עו"ד שרון אבני:

לא ממציא את הגלגל. רמפה שעושים אותה בירידה לחניון עושים אותה לא מתחת לבניין עצמו, אלא בשולי המגרש. ככה זה בכל הבניינים בירושלים. תמ"א/1, תמ"א/1, בנייה חדשה.

נתנאל מאיר:

ואז לשמור 5 מטר,

עו"ד שרון אבני:

לא משנה, המיקום של הרמפה,

רחל עזרן:

אז למה אתה חורג?

אליעזר ראוכברגר:

שנייה, את רוצה שאני אוציא אותך?

רחל עזרן:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

די, גמרנו עם זה, זה בלתי אפשרי ככה. נו, באמת.

עו"ד שרון אבני:

המיקום של הרמפה נובע קודם כל מזה שזה התכנון הראוי והנכון. שתיים, הייתה פה איזה שהיא הצעה להעביר את לצד הצפוני. זה בלתי אפשרי מכמה נימוקים. דבר ראשון, כדי אני רוצה עכשיו את הרמפה, רק צריכים להגיע לקו אפס ואז לכוונת את כל העצים לשימור בצד הצפוני, מה שגם השימור לא רצו. גם שפ"ע לא רצו. גם מהנדס העיר לא רצה, גם המינהל הקהילתי לא רוצה. אני עוד לא הגעתי להתנגדות של המינהל הקהילתי.

דוברת לא מזוהה:

בטח שלא.

עו"ד שרון אבני:

אז זאת הסיבה ש - , זאת סיבה אחת שאי אפשר לבצע את הרמפה מהצד הצפוני. סיבה שנייה, זה שהרבה בצד הצפוני מגיעה לצומת ותושי"ה, לא מאשרים לעשות רמפה, ירידה לתוך חניה מתוך צומת. לכן הרמפה נמצאת בצד הדרומי וזה דבר לגיטימי לחלוטין. רמפה עושים תמיד בשולי המגרש. כמו שאני אמרתי קודם כל נושא האוורור. אני יכול להציג לכם את כל התוכניות וכל האישורים, אבל אני באמת רוצה לקצר. אני רוצה להגיד שני דברים. קודם כל אין אוורור של הרמפה לכיוון הזה שדובר. יש פה שני סוגים של אוורור. יש פה אוורור של החניון התת - קרקעי ויש פה אוורור של חדר שנאים. האוורור של חדר השנאים הורחק מאוד מן הרמפה. הוא נמצא במרחק של הרבה יותר מ - 5 מטר. גם אוורור של חדר שנאים זה לא זיהום, זה חום, זה לא באמת משנה. האוורור של החניון, מה שנדרש מאיתנו על ידי המחלקות בעירייה וככה עשינו את זה גם בתוכניות העדכניות, כל היציאה של שחרור העשן היא בגג, היא לא באזור של הרמפה, היא לא בפתחים. יש שם אולי פתחי כניסת אוויר. דרך אגב פתחי כניסת האוויר (לא ברור).

עו"ד אופיר שמשון:

כניסת אוויר לחדר טרפו.

עו"ד שרון אבני:

מה שיש ברמפה זה רק פתחים לכניסת אוויר לחדר טרפו. כל האוורור החיצוני נמצא או בגג או בצד השני של הבניין, ככה שגם את הטענות האלה זה נבדק. ידי מהנדס העיר, דרך אגב, גם מופיע בהמלצות שלו כתנאי להיתר. אז גם הטענה הזאת לאוורור וזיהום אוויר וכולה, וכולה לא נכונה. עכשיו בואו רגע, נזכור את הפרופורציות. זה לא הרמפה שיוצרת לחניון של קניון עזריאלי. עם איזה 600 חניות, 20 מקומות חניה.

אליעזר ראובברגר:

מעין, (לא ברור).

רחל עזרן:

זה לא משנה, זה, זה לא משנה כמה חניות.

עו"ד שרון אבני:

יכול להיות,

עו"ד אופיר שמשון:

זה יכול להיות, אפשר לענות על הדבר הזה?

אליעזר ראוכברגר:

כן, יש לו זכות חובה. אתה לא צריך לעלות עכשיו בסוף יש לך זכות תגובה,

עו"ד אופיר שמשון:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

מי שירצה מסגרת של 2 דקות.

עו"ד שרון אבני:

זה לעניין,

אליעזר ראוכברגר:

מעין, נכון, ככה זה עובד, מה אפשר לעשות?

עו"ד שרון אבני:

זה לעניין,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל שהם דיברו ביחד, תספור כמה שהם דיברו ביחד הוא מדבר אחד. מה אפשר לעשות?

דובר לא מזוהה:

בסדר גמור.

אליעזר ראוכברגר:

ככה זה בכללי המשחק. מעין, את מכירה את מה שהוא אומר?

מעין זך:

יש אישור של איכות סביבה לדבר הזה,

אליעזר ראובברגר:

יש אישור איכות סביבה, אוקי,

עו"ד שרון אבני:

דרך אגב, גם במצב הקיים היום, היום, הרי מה קורה? יש שמה מגרש ריק, מה קורה במגרש ריק? כולם חונים שם. זאת אומרת היום חונים על הקו אפס על הגבול הדרומי של החלקה, בלי אוורור ובלי כלום. באותו מרחק,

דובר לא מזוהה:

אנחנו מורידים את זה,

עו"ד שרון אבני:

אנחנו מורידים את כל המכוניות לחניון תת קרקעי, מעבירים אותו בכלל למקום אחר, רק משפרים את המצב. טענה שלא נתמכת ושום בדיקה מקצועית, לא מתייחסת למצב המתוכנן בכלל. אני רוצה רק לראות אם יש, נושא כל המיקום של הגדרות והגבול. אני אתייחס לקליין, קליין 6 קודם כל, ההריסה של הגדר שאנחנו מציעים היא כדי להעמיד את הגדר במיקום הנכון. הגדר היום, איך שהיא בנויה, בנויה בצורה שאנחנו קצת מרוויחים שטח על חשבונה. זאת אומרת הגדר היום בין שני המגרשים, בנויה בתוך החלקה של קליין 6,

יואל גרינברג:

זה יהיה בתיאום,

עו"ד שרון אבני:

רק שנייה אחת.

יואל גרינברג:

סליחה אם זה יהיה בתיאום,

עו"ד שרון אבני:

אם הם לא רוצים,

יואל גרינברג:

אם זה יהיה בתיאום עם קליין 6?

עו"ד שרון אבני:

אם הם לא רוצים שהם, אם לא רוצים, אבל תן לי רגע לגמור משפט.

יואל גרינברג:

אתם עושים את זה בלי תיאום.

עו"ד שרון אבני:

אדוני, אני מנסה לגמור משפט,

יואל גרינברג:

זה אמור להיות בתיאום איתנו,

עו"ד שרון אבני:

אבל אני עונה לך, אבל אני תן לי לגמור משפט.

אליעזר ראובברגר:

עו"ד אבני, תן לו לצעוק אחרי זה תענה.

עו"ד שרון אבני:

אבל אתה לא תיתן לי (לא ברור),

רחל עזרן:

אבל אתה כועס כל הזמן,

עו"ד שרון אבני:

לא, אני זה, ככה זה כשאני במצב רוח טוב,

רחל עזרן:

אז לא, זה לא בסדר.

עו"ד שרון אבני:

סליחה,

רחל עזרן:

ההתנהגות שלך,

עו"ד שרון אבני:

אני אשתדל לחייך יותר. אין בעיה, לא רוצים שנהרוס אתם רוצים הגדר, שתישאר, אנחנו נבנה גדר חדשה מהצד שלנו, והכול בסדר.

רחל עזר:

בסדר.

עו"ד שרון אבני:

לא נהרוס, לא רוצים, אתם מרוויחים שטח, לא רוצים לא צריך, שתישאר הגדר כמו שהיא, נבנה את הגדר במקום הנכון, בצד שלנו. אני אגיד יותר מזה,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) מעיין,

עו"ד שרון אבני:

ירצו בעתיד, ירצו בעתיד להרוס את הגדר שלהם, כדי להרוויח את העוד 30, 40 ס"מ, אהלן וסהלן. אין בעיה,

רחל עזר:

(לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

קליין 6 פתרנו.

יואל גרינברג:

העיקר שיהיה תיאום.

עו"ד שרון אבני:

נושא הגדר, נושא הגדר.

אליעזר ראוכברגר:

ראיתי שהעו"ד גיטליץ הנהן בראשו.

עו"ד שרון אבני:

נושא הגדר,

יואל גרינברג:

בתיאום, בתיאום עם הצדדים,

עו"ד שרון אבני:

נושא הגדר, אני לך נוגע לך בגדר,

אליעזר ראוכברגר:

לא, מה שהוא בונה בחלק שלו, (לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

לא, אני משאיר לך את הגדר.

רחל עזר:

אתה רוצה להראות שאתה,

עו"ד שרון אבני:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

הוא לא רוצה, הוא אומר (לא ברור),

עו"ד שרון אבני:

אני לא רוצה להרוס את הגדר. תישאר הגדר.

יואל גרינברג:

אתם שמתם הריסת גדר, בלי תיאום איתנו.

עו"ד שרון אבני:

אני מוותר על זה,

רחל עזר:

האחרון,

עו"ד שרון אבני:

הנה, אמרתי, מקבל את ההתנגדות, הגדר תישאר.

אפי עזרן:

כל הגדרות.

עו"ד שרון אבני:

אני מוותר על זה, גדר, (לא ברור) פה, גם את הטענה כפי, ההתנגדות של עזרן, וגם את המכתב של ראובן אלסטר, שגם,

גדליה מילר:

המודד פה,

עו"ד שרון אבני:

ישב וחיכה פה בסבלנות רבה, וכל הטענות האלה, על זה שמוצעת הריסה של גדר שהיא תוך חריגה מהגבול. פשוט לא נכון. המיקום שהם טוענים שהוא המיקום הנכון של הגדר, מבוסס על איזשהו מיקום ישן של גדר שהייתה קיימת שם,

מעין זך:

רגע, על זה איזה גדר אתה?

עו"ד שרון אבני:

אבל זה לא הגבול הסטוטורי,

גדליה מילר:

הדרומי.

עו"ד שרון אבני:

ראובן אלסטר מסביר את העניין הזה. בסופו של דבר מה שקובע את הגבול זה הנתונים ממפ"י, וכל הנתונים ממפ"י הסדר זכויות שנעשה בשנות ה - 60 ואחר כך מסמכים נוספים שהושגו ממפ"י מראים את המיקום המדויק של הגדר, ואנחנו מבקשים לבנות את הגדר במיקום הנכון שלה. וכמו שאני אמרתי קודם, הגדרות לא מיועדות לשימור פעם אחת. פעם שנייה, מהצד של עזרן עשו כל מיני תוספות על הגדר. זה לעניין הגדרות מכל הכיוונים.

צביקה אסולין:

שלא יתחילו בלעדינו.

אריאל גולן:

לא.

עו"ד שרון אבני:

רק שנייה אחת. זיהום אוויר דיברתי. רדיוס יציאה מהחניון, נמצא פה אתי (לא ברור), אישרה את התוכנית באמצעות תושי"ה אין שום בעיה ברדיוס, לא נתמך על ידי ההתנגדות, לא נתמכה איזה שהיא חוות דעת של יועץ תנועה. יש פה מהנדסת תנועה. נבדק על ידי תושי"ה, אין שום בעיה ברדיוס היציאה מהחניון. זה לא כרוך בשום הריסה. זה לא כרוך בשום בעיה של שדה ראייה. אושר כמה וכמה פעמים על ידי תושי"ה, כך שגם את הטענה.

רחל עזר:

זה כרוך ב - ,

עו"ד שרון אבני:

אני מבקש לבחון,

רחל עזר:

בהריסת הגדר הילדסהיימר, מה?

עו"ד שרון אבני:

דבר אחרון אדוני,

רחל עזר:

לא כרוך בהריסה.

עו"ד שרון אבני:

2 דקות התנגדות המינהל הקהילתי,

רחל עזר:

רגע, אתה לא דיברת על הריסת הגדר שלנו.

אפי עזר:

רגע, עזבי, אני אדבר,

עו"ד שרון אבני:

לגבי המינהל הקהילתי,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, גם כן הם דיברו על גובה, כריתת עצים.

עו"ד שרון אבני:

אני מבקש,

אריאל גולן:

חניות רחבות.

עו"ד שרון אבני:

בוא, אני רוצה. זה באמת שלוש דקות, אדוני, בזה אני מסיים.

אליעזר ראוכברגר:

3 דקות.

עו"ד שרון אבני:

אני מגיש לחברי הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

אתה מדבר שעה.

עו"ד שרון אבני:

מסמך שאנחנו קיבלנו המינהל הקהילתי, אני אשמח אם אתם תעיינו בזה בזמן שאני טוען. צביקה, גם בשבילך תקראו את המסמך הזה. למה אני מגיש לכם את המסמך הזה? מפני מה המינהל הקהילתי? מינהל הקהילתי, שזה סוג של גולם (לא ברור), נבנה במקום שהתחנן ליזמים שיגיד - בואו תציגו לנו את התוכניות, אנחנו רוצים לראות, אנחנו רוצים להציע שיפורים אנחנו רוצים זה זה. בא היזם, הוא אומר - אני רוצה להציג לכם את התוכניות, קיבל את הנייר הזה. אמרו לו תחתום על זה, אם לא תחתום על זה בכלל לא נזמין, תקראו מה כתוב שם וכאילו עושים לו איזשהו סוג של טובה שמאפשרים לו להציג לפורום האורבאני, ולמי שזה לא יהיה שם את התוכניות שלו. נותנים לו 30 דקות לדבר ואיזה שהוא זמן קצוב לשאלות. איזה מין דבר זה? איזה מין דבר זה? זה התפקיד של מינהל קהילתי? זאת התנהלות? המינהל הקהילתי אמור לחתור לזה שיזמים ירצו לבוא להציג לו, להראות לו את הדברים, להציג את השיפורים, מינהל כי הפך להיות איזשהו רפלקס מותנה של להגיש התנגדות לכל דבר. זה לא רק המינהל הקהילתי הזה, לכל המינהלים,

גדליה מילר:

אם לא תחתום לי, אנחנו,

עו"ד שרון אבני:

אם לא תחתום,

גדליה מילר:

לא קיבלנו את הזימון,

עו"ד שרון אבני:

אם לא תחתום,

גדליה מילר:

נלך לוועדת ערר,

עו"ד שרון אבני:

נתנגד.

גדליה מילר:

זה גועל נפש.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא צריך להתנגד.

עו"ד שרון אבני:

רגע, רגע, אז קודם כל, אני מראה לכם,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא משנה, כמו שמבקשים,

עו"ד שרון אבני:

אני מראה לכם את זה קודם כל, כי אני חושב שאת ההתנגדות של המינהל הקהילתי צריך לדחות על הסף בגלל ההתנהלות, בגלל העדר זכות עמידה, בגלל חוסר מקצועיות, בגלל רשלנות ובגלל כוחנות. ועכשיו לגופו של עניין. חוץ מהדברים האלה שאני השבתי עליהם כבר במסגרת הזו, המינהל הקהילתי בכלל מגיש התנגדות לא לגרמושקה שפורסמה, לגרמושקה הקודמת, הוא עכשיו כל מיני דנים על פרטי בנייה על רפפות. זה בכלל לא גרמושקה שפורסמה, עד כדי כך חוסר יסודיות וחוסר מקצועיות. מדברים שם על מדיניות, מדברים על כריתת כל העצים במגרש, כל מיני דברים הזויים שאין להם שום קשר, לא משנה מה, למה שמבוקש כאן ולמה שפורסם, וכל זה אני מחזיר אתכם

לנקודת ההתחלה. באם ליזם שרוצה מתנדב הוא אומר בוא תציג, (לא ברור) אומרים לו - לא, תחתום על זה, נתנגד וניקח אותך לערר. ככה מתנהל המינהל הקהילתי?

אליעזר ראוכברגר:

מיצית, תודה.

עו"ד שרון אבני:

אני מבקש לדחות את ההתנגדות שלו על הסף.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

עו"ד שרון אבני:

יש למישהו מהצוות משהו להוסיף?

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, מספיק, מספיק. עו"ד גיטליץ, 3 דקות, עו"ד גיטליץ 3 דקות.

עו"ד עופר גיטליץ:

אני, אני,

רחל עזרן:

זה מקובל? זה תקין?

עו"ד עופר גיטליץ:

אני אעשה מאוד בתמצית. חברים,

אליעזר ראוכברגר:

פחות או יותר את הטענות שלך מיצית בצורה מכובדת.

עו"ד עופר גיטליץ:

הוא טוען שזה חריגה מזערית מתוכנית האב, סך הכול קומה אחת. מדובר על חריגה של עשרה מטרים במקום 11 מטר. מדובר על 21 מטר. גם אם הוא יוריד,

אליעזר ראוכברגר:

אמרת, אמרת, לא לחזור, לא לחזור,

עו"ד עופר גיטליץ:

גם אם הוא יוריד את ה – 3 מטר, זה 18 מטר. קווי הבניין במקום 6, 7 מגיע ל – 30 מטר, אחוזי הבנייה במקום 79%, מגיע ל 175%. אין קריטריונים שלא מוכפל, משולש ועוד יותר מזה. אז להגיד שזה חריגה מזערית, זה קצת משונה. אין בכלל בסביבה בניין שמגיע ב - , באזור הליבה, ל – 4 קומות, זה הבניין היחיד שמבוקש. עכשיו לנושא השימור.

אליעזר ראובברגר:

הוא לא אמר אחרת. אתה מגיב לדברים שלא רלוונטי, כי הוא,

עו"ד עופר גיטליץ:

לא, כי הוא מספר,

אליעזר ראובברגר:

הוא הסכים בזה, רק הוא אמר ממול, אתה אומר זה כן בתוך הליבה וזה לא,

עו"ד עופר גיטליץ:

בניין ש - ,

אליעזר ראובברגר:

אדם שהולך ברחוב לא (לא ברור) וזה גם הליבה, וזה לא,

עו"ד עופר גיטליץ:

אבל מי שנכנס,

אליעזר ראובברגר:

הוא מסתכל מימין או משמאל.

עו"ד עופר גיטליץ:

לא, אבל מי שנכנס.

אליעזר ראובברגר:

אני לא אמרתי שהוא צודק או לא צודק. אני רק חזרתי על מה שהוא אמר, ואתה בעצם לא מגיב על מה שהוא אמר. וזכות התגובה שלך היא כן להגיב על מה שהוא אמר, לא על מה שהוא לא אמר.

עו"ד עופר גיטליץ:

אני מגיב על מה שהוא אמר.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד עופר גיטליץ:

גם מי שנכנס לאזור הליבה, כל הבניינים הם עד שלוש קומות, שתי קומות, שלוש קומות. אין בניין של 4.

אליעזר ראובברגר:

הוא לא אמר אחרת.

עו"ד עופר גיטליץ:

עכשיו לעניין השימור, אין יותר טוב מלהתייחס לתיק התיעוד החלקי שהם הגישו. היום הגיש, בתיק התיעוד החלקי, בפירוש רשום שמדובר על מבנה לשימור ואני מצטט מתיק התיעוד שלו, הוא אומר - בסקר עדכון הכרטסת הוא הוכנס ואושר בוועדת שימור ב - 19.1.2016 כמבנה לשימור. זאת אומרת, כל הטענות שהוצא מתוכנית השימור, מכרטסת השימור, א', היא לא נכונה. אני יכול גם בכרטסת השימור שאני מסתכל מ - 2016, אין שום סימן לזה שזה הוצא מהתוכנית מכרטסת השימור. אין מילה כזאת.

דובר לא מזוהה:

תקרא את הסוף.

עו"ד עופר גיטליץ:

סליחה, אני מסתכל בסוף.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד עופר גיטליץ:

אתה לא רואה שנאמר דבר כזה. לכן בכל מקרה מדובר במבנה לשימור. גם על פי תוכנית האב יש מסמך אחד. אמרנו שיש מסמכים של לא מראים את זה, אבל יש מסמכים שכן מראים שזה בתוכנית השימור,

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד עופר גיטליץ:

שזה בניין לשימור אנחנו טוענים שזה בניין לשימור. לעניין כרטסת השימור נטען שאין לה שום משמעות סטטוטורית. אז ברגע שמבקשים הקלה או תמ"א/38 או כל דבר שיש שיקול דעת לוועדה על הכרטסת השימור יש מעמד מאוד חשוב. לעניין תוכנית 10038 היא קובעת שיש להתייחס לתוכנית האב. אז להגיד שבואו נתעלם את תוכנית האב כי יש את 10038, היא מפנה לתוכנית האב, ולכן כן חייבים לעמוד במדיניות של תוכנית האב, והוא לא עומד בזה באף אחד מהם, לא בתיק התייעוד, לא בחתכים, לא בהחלטת המחוזית. מה עוד? אנחנו עומדים על כך שלא יגיעו אלינו לקו בניין אפס. אנחנו בניין לשימור שיש לו סכנות רבות, כולל השלושה מטר או שני מטר שהם בונים שם.

אליעזר ראובברגר:

טוב, תודה.

עו"ד עופר גיטליץ:

רגע, עוד נושא אחד.

אליעזר ראובברגר:

עוד נושא אחד, בבקשה.

עו"ד עופר גיטליץ:

נושא אחד זה נושא האינסטלציה. אנחנו במקרה הספציפי הזה לאור ריבוי הנזקים שיש היום לאור העומס שקיים היום, אנחנו כן מבקשים מהוועדה שתורה להגיש תוכנית אינסטלציה, גם ל - גם למתנגדים. יש פה איזה התנהגות, אני לא, אבל יש פה איזה פיל בחנות חרסינה שהוא מתנהל כאילו זה שכונה רגילה בקצה העיר. מדובר על שכונה במרכז העיר, באזור השימור היא הכי חמור.

אליעזר ראובברגר:

טוב, תודה. כן, לפי הסדר, אתה.

אפי עזרן:

אני רוצה להגיב על שלושה נושאים, אחד, לגבי תוכנית המדידה, נעשה תיק שימור ב - 2000, שהוגש ל - , הוא נמצא באתר של העירייה ב - 2005 יש תוכנית מדידה של המבנה שכל החומה על הילדסהיימר 13, שזה המגרש הדרומי, בכלל לא נמצאת כחלק מהמדידה, דבר ראשון. דבר שני, התוכנית תנועה עם הרדיוס הסיבוב, היות ובתוכנית המדידה שלהם הם מתעלמים לחלוטין מהחומה שקיימת משנות ה - 20 והיא שייכת לנו, למבנה שלנו שהוא לשימור, עם כל התוספות בנייה כמו שהם מציגים, שזה התוכנית, בסדר? וכל הצפיפות של המבנים זה המבנה שלנו פה, שהוא נמצא

כמעט עד פה בקצה הזה הוא נמצא על גבול מגרש אפס, ועל הקצה הזה הוא נמצא כמטר מגבול המגרש הדרומי. הטענה שזה נעשה כחריגות בנייה היא לא נכונה כי זה התוכנית. עכשיו רדיוס, הסיבוב. היות והגדר שלנו ממשיכה עד קו החניה בהתאם לתוכניות שלהם, הם הורידו את הגדר הזאת שנמצאת עד קו המדרכה והם מבצעים את הרדיוס הסיבוב על שטח המגרש שלנו, על שטח מגרש 51. וזה הסיבה שתוכנית התנועה שלהם היא לא נכונה. עכשיו, ברגע שהם יעמידו את הגדר על גבול המגרש ואתם תראו שהרדיוס הסיבוב שלכם הוא גדול מ - 90 מעלות ואינו תואם את ההנחיות. דבר נוסף, זה, זה פה מתוכנן קו מתוכנן. אני מדבר כאיש מקצוע כאדריכל, כבעל ניסיון.

נתנאל מאיר :

אתה יועץ תנועה?

אפי עזרן :

כן, תפתח, תביא,

נתנאל מאיר :

(לא ברור) את ההנחיות?

אפי עזרן :

הדפסתי את ההנחיות מתוכנית התנועה, כן, וזה מה שמוגדר שמה, אתם יכולים לקרוא, לא המצאתי את זה.

אליעזר ראוכברגר :

מה אתה רוצה שאני אעשה מה?

נתנאל מאיר :

מהנדס תנועה (לא ברור).

אפי עזרן :

בסדר. דבר נוסף ולגבי הטענה שלהם שחונים רכבים. סליחה אדוני היושב ראש.

נתנאל מאיר :

אתה רוצה שהבניינים יהיו על הבית של (לא ברור).

אפי עזרן :

אני אראה את זה, בגדול אני אראה את זה, אני לא מתבייש להראות את זה. לגבי הטענה שבו יש חניות שחונות על צמוד לגבול מגרש הדרומי. מוזמן לקחת את ההנחיות, בבקשה,

נתנאל מאיר:

אני לא צריך את ההנחיות שלך.

אפי עזרן:

אז בסדר.

צביקה אסולין:

דבר (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה, מה? רוצה לומר עוד משהו?

אפי עזרן:

לגבי החניות שחונים על גבול המגרש הדרומי, גם היום אין אף רכב שחונה על גבול של המגרש הדרומי. כולם חונים בגבול של המגרש הצפוני, והסיבה לכך שהרדיוס הסיבוב לא מאפשר להם את זה, ויש פה שער דו - כנפי שמאפשר את זיקת ההנאה והרכבים לא יכולים לעשות את הרדיוס כדי להסתובב, והטענה שזיקת ההנאה נשמרת לנו, היא לא נשמרת לנו גם לתקופת הבנייה וגם לא אחרי תקופת הבנייה, כי הרוחב הוא לא עומק של 2 מטר,

דובר לא מזוהה:

הוא 4 מטר.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

אפי עזרן:

ברור.

דובר לא מזוהה:

800 מטר.

רחל עזרן:

רגע, לגבי הגדר?

אליעזר ראוכברגר:

כו,

אפי עזרן:

דיברתי על הגדר. זה חלק (לא ברור).

עו"ד אופיר שמשון:

קודם כל,

נתנאל מאיר:

רוצה להראות?

אפי עזרן:

אני לא רוצה ממך כלום. איך (לא ברור) עכשיו?

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור) בחוץ.

רחל עזרן:

תדבר עם היושב ראש,

אליעזר ראובברגר:

המשך, המשך הויכוחים בחוץ. תנו לעו"ד עכשיו, כן רק שתי דקות, ותציג את מה שיש לך עוד להוסיף, ונסיים את הדיון, כן?

עו"ד אופיר שמשון:

מאה אחוז. ככה, ראשית לגבי המועד שהגשנו את חוות הדעת של יועץ אאוורור, היה פה פגמים בפרסום, לכן גם לא יכולנו להיערך בזמן, את הפרסום בדבר התוכנית הם שלחו לחברה המשכנת, זה לא לדיירים בתוך אותו נכס, הדיירים חלקם למדו על זה בדיעבד, חלקם לא למדו בכלל, משכך הדברים הוגשו לפרקים, לכן אני מבקש לקבל את חוות הדעת והתגובה של היזם, כפי שנעשתה. לגבי חריגת הבנייה, כך הנכנס נבנה במקור, הנכנס מלכתחילה נבנה ככה, נרכש ככה ע"י הלקוחות שלי, אין שום צו הריסה, או משהו מסוג זה, לכן מה שחברתי טוען, בעניין חריגת בנייה שמתקרבת למטר, אין מדובר,

רחל עזרן:

אנחנו גרים שם מ – 1970.

עו"ד אופיר שמשון:

מדובר בטענות בעלמא.

אליעזר ראוכברגר:

עד 120.

עו"ד אופיר שמשון:

פגיעה בקניין. אני אשמח שחברי מסכים שמדובר בפגיעה בזכות קניינית רשומה של זיקת הנאה, שהיא זכות מעבר, צריך לדייק ברוחב,

עו"ד שרון אבני:

לא אמרתי שמדובר בפגיעה בזכות,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

עו"ד אופיר שמשון:

זכות,

עו"ד שרון אבני:

זה שאין פגיעה, אל תכניס לי מילים לפה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עו"ד שרון אבני:

מתפרץ, רק שתכניס לי מילים לפה, ותטעה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עו"ד אופיר שמשון:

אני מוכן להתפרץ, כמה שאנחנו רוצים,

אליעזר ראוכברגר:

מיצית, מיצית את מכסת המשפטים המילים, והאותיות שלך להיום.

עו"ד אופיר שמשון:

אני אשמח שחברי מסכים שמדובר בזיקת הנאה, רשומה מסוג זכות מעבר. אני מדייק ברוחב 2 מטר מהגדר, כלומר מהגדר, עוד 2 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

הויכוח ביניכם תשתיות או לא תשתיות,

עו"ד אופיר שמשון:

לא,

עו"ד שרון אבני:

המילה גדר לא מופיעה שם,

עו"ד אופיר שמשון:

אל תטעה,

עו"ד שרון אבני:

אדוני היו"ר אני,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עו"ד שרון אבני:

אם ינסו להציג פה מידע לא נכון, או לא מדויק, על הגדר,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר, אז בסדר. אנחנו,

עו"ד אופיר שמשון:

אני מבין את ההיסטריה שלך,

עו"ד שרון אבני:

ממש לא,

עו"ד אופיר שמשון:

כי אין לו מענה לזה. ההיסטוריה שלו נובעת מהסיבה שמדובר בגדר שנבנתה, בחלקה בשנות ה – 20, המבנה של הלקוחות שלי, לפחות הוא מבנה טמפלרי לשימור מחמיר, כלומר הוא יודע שגם אם יש התייחסות דואלית ביחס ל - , היות, או אי – היות המבנה של השימור, אצלנו אין ספק שהגדר היא לשימור, והמבנה לשימור, והגדר היא חלק מהמבנה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד אופיר שמשון:

רגע,

אליעזר ראוכברגר:

עוד משהו?

רחל עזרן:

רגע, עוד, עוד,

עו"ד אופיר שמשון:

חצי דקה.

אליעזר ראוכברגר:

חצי דקה. אוקי,

עו"ד אופיר שמשון:

אנחנו מדברים פה על בית קרקע, קומה אפס.

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו חייבים לפנות פה בשלוש וחצי,

עו"ד אופיר שמשון:

אני מבין,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד אופיר שמשון:

אין ספק ואין עוררין, ואין מחלוקת, שכל גזי הפליטה יהיו לתוך החלון, אם יופעלו מאווררים, הם יופעלו רק בשעות מסוימות, או כשיש ריכוז, של פחמן דו – חמצני, מעל ריצוף מסוים, כלומר בכל יתר שעות היום, הפליטה תהיה לתוך החלון שלהם, זה בוודאי שמהווה מפגע תברואתי. כל מאוורר או משהו כזה שיופעל מעת לעת, אולי יפחית, אבל לא ימנע את זה. חברי פה טוען שהוא החליט על דעת עצמו, לשמר את החזית של הבניין, ולשמר עצים, במקרה הזה הוא מכיר, ואת הבריאות של הלקוחות שלי, ובגלל זה הוא מקריא, ואת הגדר 5 שלהם, כי הוא החליטו מטוב ליבו, לשמר דברים שלא צריך לשמר, עצים שלא צריך לשמר, לפני שלא (לא ברור) לסמן, שלא יישמר אז כלום, בסדר? או, שלא יפגע להם בקניין, זה הפתרון,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

מעין זד:

שלא יעמיק מיוזמתו לסביבה, (לא ברור) לקוחות שלי, בטח לא באופן שפוגע בקניין.

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

עו"ד אופיר שמשון:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה.

עו"ד אופיר שמשון:

אני רוצה להודות כמובן ליושב ראש הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, תודה רבה לכולם, הדיון הסתיים, הדיון החיצוני הסתיים, תודה.

עו"ד עופר גיטליץ:

יש פה מישהו שרוצה לדבר,

אליעזר ראוכברגר:

לא, סיימנו, תודה רבה.

עו"ד אופיר שמשון:

חצי משפט אחרון.

עו"ד עופר גיטליץ:

מהיר, מהיר.

עו"ד אופיר שמשון:

זיקת ההנאה נועדה להתחבר לתשתיות, אם מרחיקים אותה, אי-אפשר להתחבר לתשתיות,

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה לכולם,

עו"ד אופיר שמשון:

ביחס לביוב אנחנו מבקשים להשלים,

אליעזר ראוכברגר:

תודה,

עו"ד אופיר שמשון:

ככל (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, תודה רבה לכולם. תודה. תודה. תודה, בבקשה. טוב. היועצת המשפטית או למעין, מעין, יש לו פה חוות דעת. לא, לא, חוות דעת מקצועיות. אנחנו ממילא נצטרך לשבת פה על כל ה - , טוב, חברים, תודה, תודה, בואו תנו לנו להיכנס לדיון פנימי. טוב רבותי, אנחנו צריכים לעלות לוועדת הקצאות. אני מציע יואל, אילנית, מעין, אנחנו לא נקיים עכשיו דיון פנימי. תעברי על כל הדברים.

מעין זד:

לא, אתה לא עושה לי את זה, לא,

אליעזר ראוכברגר:

קורא הדורות,

מעין זד:

לא, אתה לא עושה.

אליעזר ראוכברגר:

יש לנו עכשיו פגרה של חודש ימים.

מעין זך:

אני מתפטרת,

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לקבל את המכתב? הרגע,

מעין זך:

עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה לכתוב, לכתוב.

מעין זך:

דקה רגע,

אליעזר ראוכברגר:

לכתוב, לכתוב,

מעין זך:

אתה לא עושה לי קורא הדורות,

אליעזר ראוכברגר:

אנחנו נשוב ונדון,

מעין זך:

לא,

עמנואל:

מעין זה פה אחד. מעין.

עו"ד שרון אבני:

יש לי פה את חוות הדעת (לא ברור)

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא צריך להגיע למהנדס מקצוע.

עו"ד שרון אבני:

לחזור על ההתנגדות שלי.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. אנחנו, אנחנו נעבור על זה עם יואל, נביא את זה לדיון פנימי, ככל שנצטרך להזמין משהו, או להשלים עוד, מה זה נשימה? אני יודע שמישהו אמר לי, אני יודע אשתו אמרה שלו שקשה לה לנשום. אז הוא אמר לה - מה שקשה לך, אל תעשי.

מעין זך:

אוקי, אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:

מה שקשה לך, אל תעשי.

מעין זך:

לא, אתם עושים לי דה – זיוועדה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, בקיצור, אנחנו נסיים, יש לנו מחר יום עבודה ארוך, נגמור ב – 12 בלילה, להביא שקי שינה, להביא מעילים, אבל אחרי זה יש חודש פגרה.

יואל שבת:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

תודה, אפשר לסגור את ההקלטה, אנחנו בדיון פנימי, בינתיים מעין יואל ואני, נכון.

סיום הדיון