



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2024/0135.00

יעל 8, גאולים - בקעה

מספר הוועדה : 48

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י' באלול תשפ"ה (3.9.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 10:00

שעות סיום הוועדה : 18:00

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים
עיריית ירושלים וחברת גולד וורק עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם
זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או
השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

אנחנו בתיק 6 בסדר היום התנגדויות, קדימה, 24/135 בבקעה, קדימה.

מעין זך:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

קדימה,

מעין זך:

רק שנייה, אני אפתח את ההרמוניקה תוך כדי,

צביקה אסולין:

שולחן עבודה. טוב, בקשה להריסת מבנה היסטורי בן שתי קומות עם גג רעפים. כניסה אחת לשלוש יחידות דיור תוך שימור גדר היקפית ועצים, מוצע בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת מרתף ובו מוצעת יחידת דיור אחת. כן, הם מצמצמים את מספר יחידות הדיור. מבחינת הסדרי תנועה נדרש עבור היחידת דיור אחת, שתי מקומות חניה שמוצע כנדרש. הוגשו שתי התנגדויות לבקשה של,

אליעזר ראוכברגר:

מה? מה ההתנגדויות?

מעין זך:

שאלה מצוינת, זה לא מופיע בארכיב. אוקי.

אליעזר ראוכברגר:

יש פה את גיטליץ.

מעין זך:

כן, אני לא ראיתי בזמן הבחינה,

אליעזר ראוכברגר:

גיטליץ ברגותי.

מעין זך:

מסמכי התנגדות בתוך הארכיב האופטי, אז לא יכולתי לנמק את עיקר ההתנגדויות. אני מניחה שזו אולי חריגה מתוכנית 3770 מהמדיניות התכנונית של האזור. אני משערת לעצמי. אבל שנקרא להם ונשמע אותם?

אליעזר ראוכברגר:

כן, בוודאי. הגענו כרגע רק כמה יחידות דיור מוסיפים:

מעין זך:

הם לא מוסיפים, היה שלוש. הם מצמצמים את זה לאחד זה בעלות יחידה,

אריאל גולן:

עוד אחת,

מעין זך:

הם רוצים יחידה אחת.

צביקה אסולין:

מקסימום אני אולי,

אליעזר ראוכברגר:

משהו של, בגודל של 3 דירות?

מעין זך:

הוא רוצה, מרמון.

אליעזר ראוכברגר:

והם לא עושים, לבריאותם. הם לא מוסיפים שום, שום שטח?

מעין זך:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

זה תמ"א.

מעין זך:

אתה מדבר מבחינת גובה? היה שתי קומות. אוקי, כרגע יש שלוש קומות.

אליעזר ראוכברגר:

וכמה היה בשטח?

מעין זך:

כמה קומות?

אליעזר ראוכברגר:

לא, כמה שטח, מטר.

מעין זך:

אה, תוסיף קומה.

אליעזר ראוכברגר:

אז הם מוסיפים.

מעין זך:

מוסיפים קומה.

אליעזר ראוכברגר:

קומה, אוקי,

מעין זך:

קומה,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

מעין זך:

בסדר?

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

מעין זך:

היה שתיים, עכשיו שלוש, היה שלוש יחידות דיור.

אריאל גולן:

הורסים בניין של קומה אחת, יחידה אחת.

מעין זך:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

הם רוצים ארמון.

מעין זך:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן, אוקי, יללה לקרוא לילד.

מעין זך:

סבבה.

אליעזר ראוכברגר:

מה אמרת? צחי.

צביקה אסולין:

יש לך עוד שלוש, מה?

צחי ברים:

זה שניים, לא עוד לא שלוש, עכשיו היה צפניה.

אליעזר ראוכברגר:

כל הסיורים, והטקסים.

יהודה פרוידגר:

לא גמרתם את הכול? היה כל כך הרבה זמן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אתה עושה סריקה מסתיים, על אותו מספר.

אליעזר ראוכברגר:

יש לך (לא ברור). של זה, לא הזמינו אותך?

צביקה אסולין:

כן.

עו"ד אביב ברנט:

אביב.

מעין זך:

(לא ברור)? אתה מהמשרד אבל?

עו"ד אביב ברנט:

לא, מה?

מעין זך:

אתה מתנגד אחר?

עו"ד אביב ברנט:

לא, אני,

נלי צדוק:

יצא מהתיק?

אליעזר ראוכברגר:

טוב, חברים, שירין ברגותי לא פה, אז מי מייצג אותה?

עו"ד אביב ברנט:

אני מייצג, לא, אני לא מייצג אותה, אני מייצג את המתנגד אדוני, במקום שירין, שירין מייצגת אותה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

ישראל קלרמן:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

ויש לך ייפוי כוח ממנה?

עו"ד אביב ברנט:

שוב, אני לא צריך ייפוי כוח ממנה, אני צריך ייפוי כוח מהמתנגד.

אליעזר ראוכברגר:

כשאמרתי ממנה, לא התכוונתי ממנה משירין,

עו"ד אביב ברנט:

הבנתי. אתה יודע,

אליעזר ראוכברגר:

אבל שירין,

דובר לא מזוהה:

בעצמו,

אליעזר ראוכברגר:

אבל שירין לא ייצגה אחד, היא ייצגה איזה עשירייה,

עו"ד אביב ברנט:

כל מי, יש לי ייפוי כוח,

אליעזר ראוכברגר:

כתוב פה, שהיא מטעם אורית אופק, פרידמן, אבנר אופק, הגר אופק, יובל אופק, יעל אופק, אני לא
אקריא את כל הרשימה.

עו"ד אביב ברנט:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

ואתה מייצג גם את כולם?

עו"ד אביב ברנט:

בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

יש לך ייפוי כוח מכולם?

עו"ד אביב ברנט:

יש לי ייפוי כוח ואבנר נמצא פה גם.

אליעזר ראוכברגר:

מעולה. ומה שמך אדוני? לי קוראים אביב.

אליעזר ראוכברגר:

אביב. אוקי, קדימה דבר, תציג את ההתנגדות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא מייצג הגיחון.

אליעזר ראוכברגר:

בוא קדימה נו.

ישראל קלרמן:

בוודאי, בוודאי, של הגיחון,

עו"ד אביב ברנט:

כן, בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא מעניין אותי, עכשיו הוא עו"ד של אופק (לא ברור),

ישראל קלרמן:

של הגיחון.

עו"ד אביב ברנט:

נכון, של משפחת אופק.

אליעזר ראוכברגר:

כן, קדימה. תציג את ההתנגדות,

עו"ד אביב ברנט:

אני מציג אדוני, כמו שאדוני שאל,

מעין זך:

אין מחשב, אין לי מחשב.

אליעזר ראוכברגר:

מעין, אל תתני לו להפריע לעו"ד שלו,

עו"ד אביב ברנט:

לא, הוא רוצה להציג אדוני, יש לך מחשב, אבל לא משנה,

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא, נשתדל לעשות את זה. להבין גם כך,

עו"ד אביב ברנט:

אדוני, כפי שאדוני שאל. אני מייצג את משפחת אופק. משפחת אופק גרה. זאת אומרת, יש לה נכסים בבית המשותף הזה. יש לה שלושה תתי חלקות בבית המשותף הזה יש לה שלוש דירות, תתי חלקות 10, 11 ו- 12. מה שקורה פה, אדוני, בוודאי הסתכלתם על התוכנית לפני שנכנסנו ולמדנו אותה לעומק. מה שקורה כאן, אדוני, זה שיש פה בעצם הצגה לא נכונה של הדברים, אני חושב. אני בכלל בספק אם אפשר לדון בבקשה הזו. אני גם אסביר בעוד רגע. אנחנו מדברים אדוני על מבקש שהציג בבקשה שלו מצג כאילו הוא מייצג בית שהוא stand Alone יחידה עצמאית, וזה לא המצב. המבקש הזה, ושוב אנחנו צירפנו להתנגדות אדוני גם את תקנון הבית המשותף זה בית משותף, גם את הנסח. אם אדוני יסתכל על הנסח אז בכותרת הנסח מופיע גוש, אולי אני אפתח את זה גם, מופיע גוש 300016 חלקה 42. ואז כתוב אדוני, מתחת שזה במשותף עם חלקות 43 ו- 44. אדוני, זה בית משותף וזה לא בית משותף מורכב. ואם היה צריך, אם היה איזשהו ספק לגבי המאפיין של הבית הזה, אז גם את הספק הזה אנחנו הסרנו, אדוני, אנחנו הגשנו פה תקנון של הבית המשותף והראינו בתקנון שאין פה שום מורכבות. אין פה שום ניהול נפרד, אין ניהול נפרד בתקנון אדוני, לא של הכניסות, אין ניהול נפרד, אדוני של הרכוש המשותף. כל הרכוש המשותף מסומן כמובן כאפס. אין פה שום הפרדה. יותר מזה אדוני, אם אני מפנה לתקנון אז אני אראה לכם שבתקנון יש הוראות

שמלמדות על השיתוף, וגם מלמדות על אפשרויות הבנייה. בסדר: אנחנו, רק נסתכל על התקנון, אני אומר שוב מבקשים פה הם הבעלים של תתי חלקות 8, 9 ו-13, והתקנון עצמו אנחנו לומדים כמה דברים, אחד אנחנו לומדים על זה שנקבעו הוראות לגבי אפשרויות בנייה בבית המשותף אני מפנה לסעיפים 4.3 ו-4.5 לתקנון, והתקנון נכתב במפורש שאפשר לבנות אדוני, אבל היה כתוב גם איפה אפשר לבנות. זה חלק מהבעיה בבקשה הזאת. כתוב שם שכל אחד מהבעלים של היחידות יכול לבנות על הצמידויות שלו.

אליעזר ראובברגר:

הוא יכול?

עו"ד אביב ברנט:

לבנות על הצמידויות שלו, אותם צמידויות שמופיעות בנסח, אם אדוני יראה בנסח מתוך שלוש תתי חלקות שיש למבקשים, אז יש להם בעצם 50 מטר בשתי חלקות ויש להם 50 מטר של קרקע. אבל אדוני, ואת זה לא הציגו כאן. הם מבקשים לבנות 650 מטר בקירוב, ואני לא מדייק במטרים, אבל כ-650 מטר, כשמתוכם 250 מטר הם רוצים לבנות על קרקע משותפת, על רכוש משותף, ולא מדובר סתם על רכוש משותף, אדוני, מדובר על הרכוש המשותף שהוא העתיד של כל הבית המשותף הזה, הבית המשותף הזה, יש שלושה בתי כנסת. מעבר לבתי כנסת, יש בתי מגורים. אדוני, אני לא יודע אם אדוני מכיר את רחוב יעל ורחוב שמשון, אני מניח שכירושלמי מכיר אותם. אני בטוח שמר קלרמן מכיר,

ישראל קלרמן:

כולנו מכירים. גם היושב ראש, וגם,

עו"ד אביב ברנט:

אז אדוני ודאי יודע שאם אתה הולך, אם אתה נוסע לרחובות האלה, אין לך שום סיכוי להחנות את האוטו קרוב לבית.

ישראל קלרמן:

זה נכון.

עו"ד אביב ברנט:

יש שם 13 תתי חלקות, הקרקע המשותפת הזו, אדוני, היא הקרקע שתפתור את המצוקה של החניה לכל הדיירים בבניין. אבל פה החליטו המבקשים להציג את זה כקרקע שהם יבנו עליה, לא רק יבנו עליה, אדוני, לא במסגרת התב"ע, התב"ע הקיימת שמאפשרת להם אדוני, לפי התקנון, אותו תקנון שהפרדה היחידה שיש בו אדוני, וזה חשוב להבין כי זה לא בית משותף מורכב. אני בא ואומר שוב, הפרדה היחידה שיש בו היא לגבי זכויות בנייה ומדובר אדוני וגם זה חשוב. מדובר גם שם בתקנון על

זכויות בנייה שקיימות נכון, מדובר על זכויות בנייה שקיימות נכון למועד רישום הבית המשותף. זה כתוב שם שחור על גבי לבן, זאת אומרת, שאם אנחנו מסתכלים בסעיף. אדוני, אם אנחנו מסתכלים בסעיף 4.1 לתקנון של הבית המשותף, אנחנו רואים שחילקו זכויות בנייה. אנחנו רואים שחילקו זכויות בנייה, אבל זכויות הבנייה שחולקו הן זכויות הבנייה הקיימות מכוח התב"ע, בוודאי שלא זכויות התמ"א, את זה אדוני יודע, ועוד רגע נרחיב בעניין. והזכויות האלה, אדוני, למרות החישוב המאוד יפה שעשו חבריי, אני אומר כבר אני מעריך אותם אחד אחד. למרות החישוב היפה, הזכויות האלה מקנות למבקש שמבקש היום 650 מטר, 109 מטר בלבד, וגם את ה - 109 מטר האלה אני לא בטוח שיש לו, מאחר ובתשריט שלו הוא לא מציג בנייה קיימת על חלקה 42 בניה כנראה שנבנתה ללא היתר, בנייה קיימת על חלקה 42. זאת אומרת המבקש מגיע לפה בבית משותף, אדוני, עם 109 מטר של זכויות בנייה, והוא מבקש לבנות 650 מטר מכוח תמ"א/38 ששייכת כמובן אדוני, כמו שאדוני יודע שהיא לא שלו, אלא שהיא בשיקול דעתו של המוטב הזה שנמצא פה והיא, אני אומר שוב, היא בסופו של דבר הפתרון למתחם המאוד בעייתי והבעייתי הזה. אני אגיד יותר מזה אדוני. יבואו ויגידו חבריי, ככה אני מנחש, מהיכרות מוקדמת שיש שם הפרדה בבניין. אז אני הבוקר נסעתי לשם בשביל להיות משוכנע שאין, למרות שאת הבית הזה אני מכיר מגיל ארבע בערך, הלכתי והסתובבתי בחצר היום בבוקר, וראיתי שאין הפרדה וההפרדה היחידה שיש אדוני היא כנראה שבעל הבית יצר שם הפרדה של גדרות קש וכל מיני גדרות רעועים שמפריע בעצם לעבור בין חלקי החצר. אבל אין שום בעיה לעבור בין חלקי החצר. יתרה מכך, אדוני, ופה יש מתכננים מכובדים. כמו שאמרתי, 700 מטר האלה בנויים בצורה כזו. אדוני, שאם אתה מגיע מרחוב יעל אתה יכול להיכנס לחניון נרחב. אני לא מדבר על חניון שיכול באמת גם להיות תת קרקעי, אבל חניון נרחב ולהגיע גם למאחורי הבית. זאת אומרת, זה בדיוק הפתרון שוועדה מקומית, כמו הוועדה הנכבדת הזו צריכה לקדם כפתרון כולל. ואני לא סתם אומר את זה עוד רגע. אני אתן גם לעורך דין, לאדריכל אופק להסביר. אבל בגדול, אדוני, אפשר ליצור שם בנק זכויות של למעלה מ - 3500 מטר עם יחידות חדשות שיאפשרו גם להתמודד עם מצוקת הדיור כמובן, וגם לדיירים הקיימים, כולל בתי הכנסת שיש שם שלושה כאלה, תנאים הרבה יותר נוחים, הרבה יותר נוחים. ומשום מה מגיע לפה בן אדם. ופה אני רוצה להרחיב, שהולך לפגוע ולהעצים את מצוקת הדיור. ולמה? כי הוא מציג פה שלוש דירות אדוני, אבל בהיתר הבנייה שלו הוא הולך לבנות לעצמו ארמון, והוא הולך לבטל שלוש יחידות וליצור יחידה אחת. מילא היה עושה את זה על היחידה שלו, ניחא, אבל הוא רוצה לעשות את זה על החצר המשותפת, והשטח של התכסית שלו לא מספיק לו. הוא רוצה ארמון אדוני, אז הוא רוצה לקחת 250 מטר מהשטח המשותף, ואני רואה את השטח. אולי תראה אותו על התמונה, וגם פה,

דובר לא מזוהה:

ב - GIS,

עו"ד אביב ברנט:

השטח המשותף הזה.

צביקה אסולין:

אולי הוא,

אליעזר ראוכברגר:

מעיין, תצביעי, מעיין,

צביקה אסולין:

הוא רוצה אחד,

אליעזר ראוכברגר:

תצביעי לי איפה השטח המשותף שהוא מדבר,

עו"ד אביב ברנט:

מאוד מוזר, אגב אם אתה שואל אותי, יש פה גם יותר מזה. אם אתה שואל אותי, זה לא בדיוק,

אליעזר ראוכברגר:

איפה שהצמחייה, איפה שהצמחייה?

עו"ד אביב ברנט:

כן, איפה שהצמחייה. אני אומר לאדוני אדוני שואל אותי, אז יש פה גם באמת דבר מוזר. למה שבן אדם יעשה דבר כזה? למה שבן אדם יעשה חניון תת קרקעי? מין מכפיל חניה לשתי חניות בלבד, כשהוא בונה לעצמו בית כזה, מה יהיה הלאה? כאילו מה? באמת, מה הוא מתכוון לעשות הלאה? ואני אומר שוב המתנה הזו שאפשר לתת לתושבי ירושלים שמתגוררים שם היא מתנה בלתי רגילה. אפשר להוסיף שם 3500 מטר. אני רוצה שוב. אני באמת אני רוצה לראות שלא פספסתי כלום ואז אני ארחיב. אני מזכיר שוב מבקשים, פה תב"ע ותמ"א, לא מספיק הזכויות מכוח התמ"א, התב"ע אדוני יודע, יש את הפסק הדין המפורסם מכולם שזה ערער תל אביב אחד 1109/10/18 סיטון נגד הוועדה לתכנון ובנייה בתל אביב, שמדבר על זה שעם כל הכבוד בא לפה בן אדם מציג זכויות זכויות שלו. הזכויות האלה הם לא שלו. הזכויות האלה הם זכויות בשיקול הדעת כאן ובשיקול הדעת כאן צריך באמת לבדוק את הפגיעה באופן פרטני, את הפגיעה שיש לכל הבניין הזה. מעבר ללקוחות שלי שגם אצלם יש פגיעה. ואני אסביר. בעיקר, בסדר? בעיקר זה כמו שאמרתי, יש פה אפשרות לקדם, חבל שאמי לא נמצא פה. יש פה אפשרות לקדם פרויקט לכל הבניין. הלקוח שלי שהוא ארכיטקט, רוצה לנסות את זה, מוכן לעשות את זה, אני בטוח שיהיו. אני בטוח שיהיו גם הרבה יזמים אחרים של,

דוברת לא מזוהה:

סליחה על ההפרעה, אם אני מפריעה.

עו"ד אביב ברנט:

יש פה את ביטול, כמו שאמרתי ביטול. יש פה את הביטול הטוטאלי של אפשרות החניה, ואני אומר שוב, אנחנו מדברים על ליד בית האבות מוזס, אנחנו מדברים על מקום שיש בו מצוקת חניה אדירה, ואם את תוותר הבנייה הזו לא יהיה אפשר לחנות שם. יש פה פגיעה נוספת אדונית, אם אנחנו עושים את ההפרדה המלאכותית הזו שמנסים לעשות, אז גם מצמצמים את זכויות הבנייה. מעבר לזה שהוא כמובן רוצה לנצל היום זכויות בנייה שלו שבסופו של דבר ירדו מהכלל. אם אתה מתייחס לבית הזה, אגב, הם לא החליטו איך הם מתייחסים לבית הזה. אבל אם אתה מתייחס לבית הזה כבית משותף כמו שהוא רשום, כמו שהוא נראה, אגב, עם קירות משותפים וכולי, אז אתה מדבר על זה שאתה מגיע גם למגרש פינתי, זה גם פינה מרחוב יעל אדוני לרחוב שמשון. זאת אומרת שאתה יכול לקבל תשעה אחוזים נוספים על זכויות הבנייה. אפילו זכויות הבנייה הקיימות לפי התב"ע. זאת אומרת, לקבל במקום 75% כמו שמוצגים בכל השכונה אתה יכול לקבל 85%, 84%, 9 ועוד 75, זה נשאר אותו דבר מאז שהייתי בבית ספר. בסדר. זאת אומרת שיש פה ממש פגיעה אנושה בשכנים ואת זה אסור לאפשר. ועכשיו אני חוזר למה שהתחלתי איתו. באים כאן ומבקשים מכם לאשר תוכנית בלי שאיש, בלי שאיש טיפל. אדוני, או ניסה לטפל בסוגיית השיתוף פה. מקבלים קווי בניין שקווי הבניין מתייחסים רק לחלקה הזו, למרות שאני אומר לאדוני שלפני חמש שנים, כשאני ביקשתי קווי בניין על המגרש הזה, קיבלתי את קווי הבניין לכל הבניין המשותף ואת זה אסור לאפשר. זאת אומרת, גם אם מישהו היה חושב שהוא יכול לקדם פה תוכנית, אנחנו נמצאים בשלב כזה שהוועדה הזו לא יכולה לעשות את זה מסיבה מאוד פשוטה. די להסתכל בנסח ובתקנון בשביל להבין שיש פה בית משותף שאינו מורכב, ואם הם חושבים אחרת זו לא הכתובת. צריך ללכת ולשכנע מישהו. כנראה שזה שהמצב הוא אחר.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד אביב ברנט:

הייתי רוצה, עכשיו ואני אומר שוב כשאני מדבר על הפגיעה הייתי רוצה לתת לאדריכל אופק יותר.

אליעזר ראובברגר:

ממש בקצרה, כי אני חושב שאת הטיעונים השמעת כבר. כן,

אבנר אופק:

אני יכול להקרין את זה באיזשהו אופן? להראות?

אליעזר ראובברגר:

יש לנו עם זה בעיה. בגלל כל הנושא של הסייבר דבר דבר.

אבנר אופק:

אז אני אראה את זה פה על המסך, שתראו שזה מהימן ויש בזה את כל האינפורמציה, ברשותכם.
דבר ראשון אני רוצה לעבור על הבקשה להיתר ואני רוצה להראות כמה אי דיוקים בלשון המעטה.

עו"ד אביב ברנט:

אי אפשר לשלוח את זה במייל? אילנית, אי אפשר לשלוח את זה במייל לאין שהוא בשביל שאפשר
יהיה להציג את זה?

אריאל גולן:

תשלח לחברי הוועדה,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אבל עד שזה יגיע, עד שזה, אנחנו כבר נהיה הרבה אחרי הדיון, זה צריך לעשות לפני צהריים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אבנר אופק:

אני אראה לכם מיותר קרוב, כך שתבינו על מה אני מדבר, ברשותכם, כל האינפורמציה, אפשר לשים
את זה כאן?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אבנר אופק:

בסדר?

אליעזר ראוכברגר:

אני רוצה שגם המבקשים יראו.

עו"ד אביב ברנט:

כן, כן, בוודאי,

אליעזר ראוכברגר:

בואו, עו"ד לומברוזו בוא תראה אם יש לך.

צביקה אסולין:

בוא תראה עולם.

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד אורי לומברוזו:

אני אבוא,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בוא, בוא תשב תסתכל.

אבנר אופק:

אז אני, אני אתחיל ואני אגיד,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אבנר אופק:

הסביר עו"ד אביב, על העניין של הקווי בניין, אז אני רוצה להראות שיש לנו תכנית של קווי בניין שהתקבלה מהרשות המקומית ובה מסומן כל ארבעת החלקות כמגרש אחד, ויש קו בניין שמוגדר ככה. זאת אומרת, זאת תוכנית מדידה הנכונה,

אליעזר ראוכברגר:

קיבלתם בתיק המידע?

אבנר אופק:

וקיבלנו וזה מהימן לבעלות על הקרקע.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

אבנר אופק:

זה נקודה אחת וזה קיים. זה מופיע, זה קיים, זה לא המצאה שלי הדבר הזה. ככה שאני לא כל כך יודע כיצד התקבלו קווי הבניין האלה כשהם בכלל לא תואמים לבעלות, זה דבר ראשון. דבר שני, אני רוצה להסביר למה זה בית משותף, ואני לא. אני לא אאריך, אבל אלה מסמכים של העירייה. אני גם עוסק בשימור, אז אני מכיר את המושגים האלה. ובעצם בתוכנית של בקעה, מוסבר בדיוק על המתחם הזה, שהוא המתחם של לב הכפר, ובלב הכפר העות'מאני היו בניינים צמודים בקו אפס אחד לשני ובקו אפס לרחוב, וזה המקום היחידי בבקעה שיש בו בניינים שהם בקו אפס לרחוב. אין בבקעה עוד בניינים כאלה. זה במקום הזה, ואפשר לראות פה בשרטוטים ההיסטוריים בדיוק את האופן שבו הגוש הזה הוא גוש אחד של מבנים ואת החצרות, את האופן שבו הן מתקיימות ואת הגדרות שיש ביניהן. וככה זה היה. זה המקור שלו. זה דבר אחד, ואנחנו עשינו פה חישוב שטחים מפורט שעבד לפי בדיוק לפי ההסכמים של הבית המשותף עשינו. דבר נוסף שאפשר לראות זה בבקשה. זה למעשה החלק של הבניין הקיים, אבל כל החלק שמסומן פה בצהוב הוא חלק שיושב על השטח המשותף בצורה מאוד ברורה, זה דבר אחד. דבר נוסף, זה כל חישוב השטחים המפורט שאנחנו ערכנו כדי לדייק את הדברים, כדי שלא נביא מידע לא מהימן, ואז אנחנו רוצים להראות כמה נקודות. הנקודה הראשונה זה האופן שבו כל הבנייה הזאת יושבת על חלק מהחלקה, והיא בכלל מפרידה בגדרות שהן קיימות במציאות, הם שמו גדרות, מפרידה חלק מהחלקה, כנראה בשביל איזשהו הסכם עם דייר שנמצא פה ליד כדי שלא יתנגד, ואכן לא בא להתנגד. לא רק זה, אלא שבחלקה שלו יש גם מבנים שהם לא חוקיים, שאפשר לראות אותם. תכף אני אראה אותם בתמונות. בנוסף לזה מבקשים להפוך גדר קיימת. הם כותבים שהגדר היא רעועה והם רוצים להפוך אותה לגדר בנויה. זה מה שכתוב פה - גדר קיימת ישנה ולא תקינה, מוצעת גדר אבן חדשה אבל זאת הגדר הלא תקינה שהם מדברים עליה שהיא נראית תקינה לגמרי. היא גדר בנויה מעץ ממש להלכה, והיא מאוד יציבה ותקינה. והנה אפשר לראות אותה פה בתמונות. זאת הגדר הלא תקינה. דבר שני, הם בכלל טוענים הם לא מסמנים בכלל את המבנים הקיימים בחלקה. כן, לא מסמנים אותם להריסה וגם לא מודדים את השטחים שלהם בחישוב השטחים. שזה בכלל מוזר. הפעולה הזאת. אז התמונה הזאת מסתכלת על הגדר ועל המבנה מפה. ובתמונה הזאת אנחנו מסתכלים מהצד השני ואנחנו רואים שהם בנו עוד גדר, כדי לחלק בפועל את החלקה,

עו"ד אביב ברנט:

את הבנייה, אפשר, אני אמרתי את זה גם קודם, יש שם בנייה שאפשר לראות אותה גם בתמונות.

אבנר אופק:

והנה יש פה בנייה.

עו"ד אביב ברנט:

היא לא מסומנת.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר את זה, הוא אמר זה,

אבנר אופק:

אז אני רק מסביר את זה, אז זה לנושא הבקשה (לא ברור). הדבר השני, שאני מבקש להגיד, זה אני מבקש לספר לוועדה, איזה תוכניות היא אושרה בסביבה המידית, ממש בחלקות המצרניות הגובלות עם החלקה הזאת, בשנים האחרונות. יש תוכנית של 200% מצפון יש תוכנית של, טוב. זאת תוכנית יותר מדרום, היא לא צמודה. יש תוכנית של 320% מהעבר השני של הרחוב. יש תוכנית נוספת של 120% מהעבר השני של הרחוב,

אליעזר ראוכברגר:

לפי תב"ע.

אבנר אופק:

לפי תב"ע,

אליעזר ראוכברגר:

פה הם מבקשים לפי תמ"א,

אבנר אופק:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

זה קצת שונה,

אבנר אופק:

נכון, שונה לגמרי, ויש עוד,

אליעזר ראוכברגר:

אז תתייחס לתמ"א, אל תתייחס לתב"ע.

אבנר אופק:

רגע, ולכן ולכן,

אליעזר ראוכברגר:

אני אגבה ממך אחר כך,

אבנר אופק:

אני אשמח,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא ממך, ממנו, ומלומברוז,

אבנר אופק:

מאה אחוז. ולכן,

אליעזר ראוכברגר:

גובים ממך אחוזים.

אבנר אופק:

ולכן יש כאן בעצם תוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד אורי לומברוז:

אין מספיק.

אליעזר ראוכברגר:

אין מספיק? יש לי, אני סומך עליך,

אבנר אופק:

יש פה תוכנית, שמציעה,

אליעזר ראוכברגר:

אני מתאר לעצמי שזה גם מה שהתחלת לומר.

אבנר אופק:

יש כאן תוכנית שמציעה,

אליעזר ראוכברגר:

לא ככה? מה?

אבנר אופק:

התחדשות עירונית,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד אורי לומברוזו:

ברור.

אבנר אופק:

בהיקף, בהיקף מאוד,

אליעזר ראוכברגר:

רק שההקלטה לא תחשוב שהתכוונו ברצינות, אז בוא נגיד שהכול פה צחוק, כן?

עו"ד אביב ברנט:

מה שחשוב לכם עכשיו, מראים לכם תוכנית, התוכנית שאנחנו ערכנו, זה התוכנית שהמבקש ערך, שתטיב עם כולם. ותגרום לזה, שבאמת הרציונאל,

אליעזר ראוכברגר:

זה בסדר, זה לגיטימי לטעון, לגיטימי להגיד, אני דיברתי על מה שהוא מראה לי במסביב, בסדר.

יואל שבת:

זה התוכנית שאתה כאילו,

אבנר אופק:

זה התוכנית שאנחנו ערכנו, תוכנית צל, שהיא תוכנית של התחדשות, שהיא מוצעת במתחם, היא עובדת לפי, היא עובדת לפי ה - ,

צחי ברים:

מבקשים להראות את זה?

אבנר אופק:

אנחנו היינו בניסיון לעבוד עם המבקשים ולהראות להם את זה. הוא לא. הוא לא הושלם, אבל היה תהליך, היה תהליך, אבל הוא לא.

יואל שבת:

אגב, התוכנית הזאתי, מעבר למבקשים, יש הסכמה של כלל יותר, זאת אומרת?

אבנר אופק:

אז אני, אני אסביר רגע את התוכנית ברשותכם בקצרה, ואז כל,

אליעזר ראוכברגר:

רק אתה אומר את המילה בקצרה כבר עשר פעמים ואנחנו עדיין באותו,

אבנר אופק:

אז במהרה,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור)

אבנר אופק:

אני אגיד במהרה,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

אבנר אופק:

אני אגיד במהרה,

אליעזר ראוכברגר:

תגיד,

אבנר אופק:

בעצם מה ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

בסך הכול, בוא נשמע גם אותם, זכות תגובה,

אבנר אופק:

יפה, מה שמבוקש כאן בעצם, זה תוכנית שמסתכלת על כל החלקות, נותנת מענה לכל 13 היחידות הקיימות, כולל מענה להרחבה של בתי הכנסיות הקיימים, שלושה במספר שיושבים על ארבע,

אליעזר ראוכברגר:

את זה גם אמר העורך דין. אז למה אתם חוזרים על הדברים?

אבנר אופק:

לא, אבל זה מאוד חשוב, יושבות על ארבע,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אביב אמר את זה, אפילו פעמיים.

אבנר אופק:

יש כאן הצעה.

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד אביב אמר את זה אפילו פעמיים.

אבנר אופק:

יפה. ובתכנית הזאת ואני אסיים בזה. בתוכנית הזאת, ואני אסיים בזה, בתוכנית הזאת, אפשר להגיע בקלות לתוספת של 3500 מטר, ולפי המדיניות של 3370, ולפי תיאום ראשוני שכבר נעשה עם מחלקת שימור, שבו,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד לומברוזו, אתה לא תדע על מה לענות, אם לא תקשיב.

עו"ד אביב ברנט:

הוא יודע מהבית,

יהודה פרוידגר:

יודע מהבית.

אבנר אופק:

ורואה את ההיגיון,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

אבנר אופק:

ואפשר להגיע ל - 30 יחידות חדשות שיש להם חניה,

צחי ברים:

ועל זה החתמת את השכנים?

אבנר אופק:

הרחבה משמעותית. לא, עדיין לא,

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע את זה כתוכנית רעיונית. כן, קדימה. טוב.

עו"ד אביב ברנט:

אבל האמת זה תוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד לומברוזו, אתה רוצה להשיב או שאתה מוותר?

עו"ד אורי לומברוזו:

אדוני, אנחנו רוצים להשיב.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד אורי לומברוזו:

אנחנו נשיב,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה.

עו"ד אורי לומברוזו:

קודם כל קצת עובדות,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה.

עו"ד אורי לומברוזו:

מבחינת העובדות, אנחנו מדברים באמת על ארבע חלקות שהם כולן רשומות. כל חלקה רשומה בנפרד בפנקסי המקרקעין, וכולם רשומות כבית משותף אחד בפנקסי המקרקעין. כלומר, יש לנו ארבע חלקות שלכל אחד יש נסח רישום בפני עצמה, והן כולן נרשמו כבית משותף על ידי עמידר בשלב כלשהו של ההיסטוריה,

צחי ברים:

כבית משותף הכוונה, כרגע ארבעה אלה למעלה.

עו"ד אורי לומברוזו:

כן,

צחי ברים:

חוץ מזה שכל העמודים,

יואל שבת:

לא, נסח רישום אחד לאחד,

עו"ד אורי לומברוזו:

יש, בכל חלקה יש,

אליעזר ראוכברגר:

נסח רישום כל אחד.

יואל שבת:

שטח משותף,

עו"ד אביב ברנט:

הוא מתכוון שהייתה במחשבה,

אליעזר ראוכברגר:

בתקנון הוא היה צריך לעשות ככה, רשום כבית משותף.

עו"ד אורי לומברוזו:

אז אני אומר שוב, לכל חלקה יש נסח רישום, (לא ברור) ובסך הכול רשומות מבחינת הניהול של הבית המשותף, או רשומות כבית משותף אחד. אנחנו מתייחסים לחלקה 42 ובחלקה 42 יש רק 3

תתי חלקות, חלקה, תתי חלקות 8, 9 ו- 13, שהן כולן בבעלות מבקש הבקשה. זה מבחינת (לא ברור). עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

לא ל- 4?

עו"ד אורי לומברוזו:

כל השלוש,

צחי ברים:

שלוש.

אליעזר ראוכברגר:

שלוש.

עו"ד אורי לומברוזו:

שלוש.

צחי ברים:

הארבע (לא ברור),

יואל שבת:

כל השלוש חלקות?

עו"ד אביב ברנט:

ארבע זה החלקות אדוני, 3 תתי-חלקות.

דובר לא מזוהה:

כל השלוש תתי-חלקות.

עו"ד אורי לומברוזו:

8, 9 ו- 13,

יואל שבת:

3 תתי-חלקות בתוך החלקה הזאת.

עו"ד אורי לומברוזו:

כן,

צביקה רוזנבלום:

כולם בעלות המבקש.

עו"ד אורי לומברוזו:

ובניין אחד, זאת אומרת הבניין הזה, ועוד יגיד חברי תיכף יציין, איזה שהיא סככה, ששייכת לתת חלקה 7,

אליעזר ראוכברגר:

הנוסף זה של משפחת אופק?

עו"ד אורי לומברוזו:

לא,

צביקה רוזנבלום:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור),

עו"ד אורי לומברוזו:

מישהו אחר,

אליעזר ראוכברגר:

שלא הגיש התנגדות,

עו"ד אורי לומברוזו:

הוא לא מתנגד,

דובר לא מזוהה:

הוא לא הגיש התנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

שלא הגיש,

עו"ד אורי לומברוזו:

הוא לא מתנגד, הוא גם איתנו הגיע להסכמה, כלומר לצורך העניין, הסכמה פוזיטיבית,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד אורי לומברוזו:

הוא לא מתנגד לבקשה.

עו"ד אביב ברנט:

במסגרת ההיתר אפשר לראות את ההסכמה.

עו"ד אורי לומברוזו:

אני לא הפרעתי לך, לא הפרעתי לך. אני אומר שוב, כל שלוש תתי-החלקות שהם במבנה שנמצא בחלקה 42, הם בבעלות המבקש, והמבנה הזה, הוא מבנה שהוא קיים בפני עצמו. זה מבנה שנבנה בנפרד משאר המבנים שבנויים בחלקות.

אליעזר ראוכברגר:

רושמת את כל הדברים? מעיין, מעיין, את רושמת?

עו"ד אורי לומברוזו:

זה מבנה שנבנה בנפרד. זה מבנה טיח, דרך אגב, הוא המבנה היחידי מבין ארבעת המבנים שאיננו מבנה לשימור. כל שלושת המבנים האחרים הם מבנים לשימור. המבנה הזה הוא היחידי גם שבנוי בטיח כשהמבנים האחרים בנויים באבן, והמבנה הזה הוא מבנה מסוכן, כהגדרתו, כי אתם יכולים לראות אותו. אנחנו נראה לכם תמונה, אתם יכולים לראות במבנה הזה, זה באמת איזה מין גיבוב של תוספות על גבי תוספות.

אליעזר ראוכברגר:

מאיזה שנה הוא?

עו"ד אורי לומברוזו:

סליחה,

אליעזר ראוכברגר:

מאיזה שנה הוא?

עו"ד אורי לומברוזו:

הוא משנות השלושים המאוחרות, אבל אתם יכולים לראות את מצבו הפיזי. מצבו הפיזי הוא רעוע מאוד. הוא בנוי גם דרך אגב, על עמודים. מה שאנחנו יודעים היום.

אליעזר ראוכברגר:

בשנות ה-30, לא צריך להוסיף.

עו"ד אורי לומברוזו:

כן, אפשר לראות את המבנה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

עו"ד אורי לומברוזו:

ואפשר לראות את העמודים שהוא נסמך עליהם, כלומר מבנה שהוא בהגדרה מבנה שטעון חיזוק. במקרה הזה טעון הריסה. אז זה בעצם הבקשה שאנחנו מגישים. עכשיו נאמרו פה דברים לגבי ההגשה של הבקשה לבקשה הזאת. נתחיל קודם כל עם קווי הבניין. לא יכולנו להגיש את הבקשה הזאת אלמלא היינו מקבלים קווי בניין מהוועדה המקומית ממחלקת מידע קיבלנו קווי בניין, וקווי הבניין ניתנו לחלקה 42 ללא צורך לקבל קווי בניין נוספים של יתר החלקות האחרות והמבנים האחרים. והנה קווי הבניין שאנחנו קיבלנו זה דווקא, והבניין זה קווי הבניין שקיבלנו והבינוי שאנחנו מבקשים. זה בהתאם לקווי הבניין שניתנו על ידי מחלקת המידע, זה לעניין קווי הבניין. לעניין הבקשה עצמה, נטענו טענות שכאילו נפלו פגמים בבקשה עצמה, ושאנחנו הסתרנו את העובדה שיש חלקות נוספות בבניין בבית המשותף הזה, ואני מפנה אתכם לבקשה עצמה,

אבנר אופק:

אפשר להזיז טיפה עם העכבר.

עו"ד אורי לומברוזו:

ואתם יכולים לראות. אנחנו נראה את זה מרחוק כי זה מספיק גדול שבעצם אנחנו רשמנו את כל תתי החלקות על גבי הבקשה. והחתמנו את מי שחתם מבין תתי החלקות האחרים, ומי שלא חתם לא חתם, אבל כל תתי, כל תתי החלקות.

עו"ד אביב ברנט:

מי חתם?

עו"ד אורי לומברוזו:

אני אומר מי שחתם חתם, מי שלא חתם, לא חתם. אבל יש לנו יש, לא הסתרנו את העובדה שיש פה.

אליעזר ראוכברגר:

הכול נמצא, הכול נמצא על ה - ,

עו"ד אורי לומברוזו:

כן,

יואל שבת:

כשאתה אומר, כל תתי החלקות בחלקה 42.

צביקה רוזנבלום:

כן,

עו"ד אורי לומברוזו:

בכלל הצגנו את כל.

יואל שבת:

את כל החלקות?

עו"ד אביב ברנט:

אין, אין חתימות של אחרים.

עו"ד אורי לומברוזו:

הצגנו את העובדה שקיימות שלושה עשר. בבית המשותף הזה יש,

יואל שבת:

אוקי,

עו"ד אורי לומברוזו:

את כל תתי החלקות שאנחנו כמובן אומרים. לצורך הבקשה הזאת אין צורך בחתימת כל השאר, אבל אנחנו לא הסתרנו את העובדה. כמו שנאמר פה, שיש פה בית משותף אחד שכולל יותר תתי חלקות מאשר תתי החלקות של המבקשים. זה מופיע פה, זה על גבי זה על גבי התוכנית, ובנוסף גם ציינו בדברי ההסבר יש דברי הסבר להיתר הזה ודברי הסבר נמצאים לפניכם ונאמר, חלקה 42 בגוש 302 הינה חלקה עצמאית במבנה בן 3 יחידות.

עו"ד אביב ברנט:

חלקה עצמאית היא,

עו"ד אורי לומברוזו:

הינה החלקה שנייה. החלקה בבעלות המבקש, אולם נרשמה בפנקס הבתים המשותפים על ידי עמידר ביחד עם חלקות 43, 44, 45. לפיכך נרשמו כל בעלי הזכויות בארבע חלקות האלו בנסח הרישום בטופס שכנים המצורף לבקשה הזו וכן הלאה וכן הלאה. כלומר, הטענה שכאילו הייתה פה איזושהי הסתרה שכאילו נעשה פה איזה משהו במחשכים, היא טענה לא רק שאין לה ידיים ורגליים, אלא שהיא טענה שגם הייתי אומר יש בה סוג של לשון הרע, לפחות כלפי עורך התוכנית, כי אני לא ערכתי את התוכנית הזאת, אבל עורך התוכנית עשה את זה ועשה אפילו לכאורה מעבר למה שנדרש. עכשיו אנחנו לא אמרנו שהבית הוא לא בית משותף. אנחנו באנו ואמרנו שהרישום של הבית כבית משותף, זה עדיין לא אומר שלא מדובר בבית מורכב שניתן לגביו לקדם תמ"א/38, בין אם מדובר על כך שמדובר במבנה נפרד משאר שלושת המבנים שקיימים בבית המשותף, ובין אם תסתכלו על זה כבנייה של אגף בבית משותף. בשני המקרים, לפי תמ"א/38, אנחנו יכולים לקדם תכנון של תמ"א/38, בין אם מדובר במבנה, במבנה, במספר מבנים, על גבי בית, על גבי חטיבת קרקע אחת, או בין אם מדובר במספר אגפים של בית משותף, ולכן בשתי הוורסיות האלו אנחנו יכולים לקדם תמ"א/38, ואז באים לשלב הבא ואומרים לנו אבל יש תקנון, אנחנו אומרים נכון, יש תקנון, אבל יש תמ"א/38, שבעצם תמ"א/38, הזכויות שמגיעות ליזם מכוח תמ"א/38, הם זכויות שמגיעות ישר מעטיני השלטון אל מחזק הבניין, והן לא קשורות לחלוקת הזכויות שקבועה בתקנון הבית המשותף. רוצה לומר שאם לדוגמא יש בית משותף שלדייר מסוים צמוד, נגיד הגג וזכויות הבנייה, זה לא אומר שאי אפשר לקדם תמ"א/38, בגלל שזכויות הבנייה הן שלו. במקרה הזה גם אין הצמדה של הגג, כי ההצמדה של הגג אולי הייתה יוצרת בעיה קניינית כזאת או אחרת. הגגות פה והחצרות פה הם משותפים, הם לא שייכים לאף אחד מהדיירים.

אליעזר ראובברגר:

אילנית, למה ה שהוא אומר?

עו"ד אורי לומברוזו:

אני אקריא לכם פסיקה, למה רק מה שאני אומר? בואו נקרא פסיקה.

אליעזר ראובברגר:

לא, כי זה חדשני, אני לא,

עו"ד אורי לומברוזו:

לא חדשני.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא מכיר את זה,

עו"ד אורי לומברוזו:

אתם עושים את זה חדשות לבקרים. גם אם יש בבית המשותף תקנון שאומר שהזכויות שייכות למישהו, הזכויות האלה הן לא, הזכויות מכוח התמ"א, לא שייכות לאותו אדם, לא שייכות לאותו אדם. דרך אגב אני פותח סוגריים.

אליעזר ראוכברגר:

אי אפשר להפקיע ממנו את הזכויות שלו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

נכון,

עו"ד אורי לומברוזו:

אני לא מפקיע ממנו, החלקה שלו.

אליעזר ראוכברגר:

אתה לא אמרת שאתה מפקיע,

עו"ד אורי לומברוזו:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

אם ככה בסדר, בסדר. אני חשבתי שאתה אומר שזה בגלל התמ"א, זה מפקיע לו את הזכויות,

עו"ד אורי לומברוזו:

לא, אני אומר לו הזכויות.

אליעזר ראוכברגר:

לא, אם ככה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

שמעבר לזכויות שיש למישהו בחוזה. יש תמ"א שניתנת פר דירה,

עו"ד אורי לומברוזו :

נכון, וקיבלנו בנק זכויות מכוח התמ"א,

אליעזר ראוכברגר :

לא, לא, זה בסדר.

עו"ד אילנית מיכאלי :

ואי - אפשר למחוק את.

אליעזר ראוכברגר :

לא, אבל אי אפשר למחוק את העבר.

עו"ד אורי לומברוזו :

לא, ממש לא,

עו"ד אילנית מיכאלי :

לא,

אליעזר ראוכברגר :

אם ככה, אם ככה בסדר, זה,

עו"ד אילנית מיכאלי :

גם זה וגם זה.

אליעזר ראוכברגר :

אין ויכוח, אין,

עו"ד אורי לומברוזו :

למעלה מן הצורך, למעלה מן הצורך, אני אומר לי יש לפי התקנון 29% מהזכויות בבית הזה. 29%, תעשו את ה - , אם לוקחים את כל החלקה הזאת, כולל ארבע, על ארבע החלקות. כל הבית המשותף נגיד, לא, כדי לא לבלבל. ניקח את כל ארבע החלקות האלו שזה 2200 מטרים, כפול 29%, אני יכול לבנות בחלקי, בלי תמ"א, לכאורה לפי שיטתם יש לי 600 ומשהו מטר. אני עכשיו לא מבקש את הזכויות מכוח 3770. אני מבקש את הזכויות מכוח התמ"א, מכוח התמ"א יש לי בנק זכויות שנותנים לי כנגד החיזוק וזה מה שאני מבקש, ואני לא מבקש לשנות את הוראות התקנון ואני לא מבקש לגרוע מזכויותיהם, ואני כמוכן לא מבקש לגרוע מזכויותי, ואני לא מבקש לגרוע מזכויותי של אף אחד. אני אומר, אתם תוכלו לבנות בחלקה שלכם או באגף שלכם, איך שתקראו לזה או

במבנה שלכם. בהתאם לתמ"א, אם תרצו וכל אחת מהחלקות האחרות יוכל לבנות באגף שלו במבנה שלא מכוח התמ"א אם ירצה, וכל זה מבלי לגרוע מהזכויות שיהיו או לא יהיו בתקנון. עוד דבר אחד שכדאי כבר עכשיו, אולי להוריד מסדר היום. נאמר פה כאילו לצורך העניין אפשר לקבל פה זכויות יוצאות דופן, 3500.

אליעזר ראובברגר:

50 יחידות דיור.

עו"ד אורי לומברוזו:

וכהנה וכהנה, ובבית ממול בונים ב - 320%, ו - , ו - ,

אריאל גולן:

המון המון.

עו"ד אורי לומברוזו:

כן רבותיי, קודם כול.

אליעזר ראובברגר:

זה מה שהוא טען עליו שהוא רוצה לבנות.

עו"ד אורי לומברוזו:

אז קודם כל לפי,

אריאל גולן:

מה?

יוחנן וייצמן:

הוא רוצה רוצה לבנות ארמון הוא אמר,

עו"ד אורי לומברוזו:

תיכף נגיע לארמון, תיכף נגיע גם לארמון. אז קודם כל לפי 3770, הזכויות הם 75%. אני מזכיר דרך אגב שהיום מה שנאמר פה גם נאמר על ידי חברי. אני כבר אוריד את זה גם מסדר היום שכביכול הם יכולים לקבל עוד 9% בגלל היותו של המגרש פינתי לא רלוונטי. היום אין הקלות, ומאחר והוא יצטרך לקבל את הזכויות שהוא רוצה הוא יצטרך לקבל בתב"ע. אז הוא לא מקבל הקלות של 9%, הוא לא יכול לקבל את זה. ונוסיף על זה שתוכנית האב של בקעה מדברת על בין 90 ל - 120 אחוז. זאת אומרת איך מגיעים ל - 3000 ומשהו מטרים? לא יודע, אבל לצורך העניין תוכנית האב של

בקעה א' מחייבת תב"ע. א' מחייבת תב"ע. ב', אנחנו רק נזכור שמדובר פה בבניינים שהם בניינים, שלושה מהם בניינים לשימור ושהיכולת להרוס אותם או לבנות מתחתם את אותם חניונים גדולים שהוא מדבר עליהם או לבנות מעליהם את אותם זכויות שהוא מדבר עליהם. היא הייתי אומר אולי ציפור על העץ, שספק רב אם בכלל אי פעם תגיע להגשמה. אני לא מדבר על זה שלהבדיל, מרוב שטוענים כלפינו שלא הבאנו הסכמות שכנים, התוכנית הגדולה של אבנר אופק היא ללא הסכמה של אף לא אחד מהשכנים, חוץ ממנו עצמו, כלומר, התוכנית הרעיונית הזאת, שהוא מראה, זאת תוכנית שהוא מסכים לה, אבל הוא לא הביא הסכמה של אף לא אחד מהשכנים האחרים, לא בתי הכנסת, לא הלקוחות שלנו, אף לא אחד מהשכנים. זו תוכנית שהיא. כלומר תוכנית רעיונית לחלוטין שאין לה בסיס, לא תכנוני, ולא קנייני, אין לה שום היתכנות גם פיזית, ולכן היא לא יכולה להיות בנצימרק של שום בנייה אחרת, שכביכול אולי מקפחת את מישהו מהדיירים. עכשיו אנחנו לא באנו למנוע מהחלקות האחרות, שבתוך הבית המשותף להוסיף. כמו שאמרתי, הגגות הם משותפים והחצרות המשותפות, גם בחלקה 44, איפה שנמצאות החלקות של משפחת אופק, יש חצר גם בחלקה 44, איפה שנמצא הבית של משפחת אופק יש גג. אלה גגות משותפים וחצרות משותפות. אנחנו מבקשים לבנות על רכוש משותף, נכון, אבל הרכוש המשותף הזה שני דברים צריך לזכור, אחד, הוא משותף. שתיים, כשעושים תמ"א/38 במקום לבנות זה רכוש משותף. כל התמ"אות שהוועדה הזאת מאשרת חדשות לבקרים. איפה בונים את התמ"אות האלה? על החצר, על הגג, מרחיבים ימינה, מרחיבים שמאלה, מרחיבים למעלה. זה שטחים משותפים. גם אנחנו זכאים בתמ"א שלנו לבנות על שטחים משותפים. הערה נוספת, במשך,

אליעזר ראובברגר:

כן, כשאנחנו מדברים על שטחים בתמ"א,

יואל שבת:

יש לך רוב קנייני,

אליעזר ראובברגר:

צריך להיות רוב,

יואל שבת:

צריך לך רוב,

אליעזר ראובברגר:

יש לך רוב,

יואל שבת:

אתה צריך פה לפחות,

אליעזר ראובברגר:

השאלה אם יש לך פה רוב,

עו"ד אורי לומברוזו:

בסדר, אני אומר באגף, הזה באגף הזה. יש לי את הרוב הדרוש, באגף הזה יש לי הרוב הדרוש.

יואל שבת:

הבית המשותף הוא משותף, אתה יודע לכולם.

עו"ד אורי לומברוזו:

בסדר. רגע, אני אומר לכם עוד משהו שרציתי להשלים. בבניינים האלו, בארבעת הבניינים האלו שבנויים, וכמו שאמרתי זה ארבעה בניינים שבנויים כל אחד על חלקה. ובסך הכול נרשמו כבית משותף בגלל עמידר החליטו מטעמים שלהם לרשום את כבית משותף. אני מסופק אם היום היו רושמים את זה ככה, אבל לא משנה. יש חלוקת שימוש ארוכת שנים בין הדיירים. כל אותן גדרות שהצביעה עליהם אבנר, אדריכל אופק. זה לא בגלל שזה נעשה ללא הסכמה ועכשיו יש איזה הליך משפטי תלוי ועומד. זה חלוקת שימוש רבת שנים שכל אחד משתמש באותו שטח כבר שנים רבות וזה חלוקה המוסכמת על הדיירים. אז לא מדובר בזה שאנחנו משנים את יחסי השיתוף שבין הדיירים או חלוקת השיתוף שבין הדיירים, כי מעולם לא באו אל הדייר שנמצא בחלקה 42 ואמרו - אנחנו רוצים עכשיו פתאום להתחיל להשתמש בחצר שאתה משתמש בה, כמו שהוא לא בא לבעל הבניין בחלקה 44 ואמר אני רוצה להיכנס. עכשיו לגבי הנושא של, אמרנו של ה - , לגבי הנושא של האפשרות להסתכל על כך, כי אגף נפרד או כבית משותף של במבנה נפרד. אני אצטט לכם כמה החלטות. דרך אגב יש איזשהו תיק דווקא הייתי מביא אותו. לא ידעתי שידידי אביב יהיה פה. אבל בדיוק נגעה לעניין הזה, זה דווקא במשרדו של משרדו של אביב. אבל אני אצטט, אצטט עררים אחרים והחלטות אחרות. אז דבר ראשון שאני מצטט לכם זה ערר 197/2014 גרין – גלאס נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, שם היה מדובר בבית אחד עם שלוש כניסות, ואז אומרת בהחלטתה מיום 25.12.13 קבעה, "הוועדה המקומית, כי ניתן יהיה לקבל תוספות בנייה מכוח תמ"א/38 לגבי האגפים המזרחי והמרכזי, יצוין כי ברקע החלטה זו, והחלטות קודמות עמדה הבנה הנדסית כי ניתן לחזק את האגפים השונים של הבניין בנפרד". כלומר, שמה היה מקרה קיצון בית אחד, שלוש כניסות כניסה, שתי כניסות ביקשו לחזק וכניסה אחת. אי אפשר היה לחזק כי הם הוציאו היתרים אחרים. באה הוועדה המקומית ואישרה לחזק את האגפים האלה בנפרד מהאגף שבו בוצעה בנייה ואושר על ידי ועדת הערר. כלומר, אם תסתכלו על זה כבית אחד לצורך העניין, לפי שיטתו של חברי, עדיין אפשר להסתכל על זה כאגף נפרד שניתן לחזק אותו בנפרד משאר הבניינים וההסכמה, צריכה להיות ההסכמה של הכניסה הזאת. החלטה אחרת קלמנוביץ' נגד שמחה פשר, מחוזי חיפה 2939507/22, אומרים ככה, על פי פסק הדין, אין חולק שהבית המשותף הוא בית מורכב כסעיף 59, ולכן חל סעיף 11 לחוק החיזוק, לפיו יש לבחון את רף ההסכמה מקרב בעלי הדירות

בבניין התובעים בלבד. זאת אומרת, בא בית המשפט ואומר הבחינה וזה, זה תשובה לך, יואל. בא בית המשפט ואומר המבחן של מי צריך להסכים, איפה צריך לקבל את הרוב הדרוש הוא בבניין שמבקש את החיזוק בלבד. במקרה הזה, שם היה גם כן היה המדובר במספר מבנים על חלקה אחת, במקרה שם, או לא על חלקה אחת, זה כל אחד. לכאורה יש לו חלקה משלו שזה מצב יותר טוב, אבל שם היה מדובר במספר מבנים בחלקה אחת, ובא בית המשפט ואמר אנחנו בוחנים את הרוב בבניין שמבקש ולא בשני המבנים לצורך תמ"א/38. מחוזי חיפה 15514-07-03, ליד קו ונקי נגד מיכל המשורר, לא יודע, מיכל המשורר יזמות בע"מ, שם היה אמירה אפילו יותר רחבה ובאה, ואמרה שניתן ללמוד על קיומו של בניין מורכב מנסיבות העניין. כלומר, אפילו אם הוא לא מוגדר כבניין מורכב בתקנון, בנסיבות העניין אפשר ללמוד על היותו בניין מורכב ואומרים במילים פשוטות "נסיבות בהן קיימת הפרדה בפועל בין חלקים של בית משותף יכולות להצדיק קביעה, כי מדובר בבית מורכב, וכי ניהול חלקיו השונים ייעשה בנפרד, ואז יראו כל אחד מחלקי הבית המורכב כבית משותף העומד בפני עצמו". ויש עוד החלטות כאלה ואחרות. אבל בכל מקרה, השורה התחתונה היא שבין אם תראו את זה כמבנה נפרד ובין אם תראו את זה כאגף בבית מורכב, עדיין אפשר לקדם תמ"א/38 לבניין הזה במנותק משאר הבניינים שבבית המשותף. עכשיו אני מזכיר שהנושא הזה של הבית הספציפי הזה נידון לא רק כאן, נידון גם אצל מתכנן המחוז. מתכנן המחוז נתן את אישורו להריסת הבניין ונתן את אישורו לכך שהביטוי המבוקש הוא בינוי שתואם את מדיניות התכנון ולצורך העניין האישור הזה אני משער, מצוי בתיקי הוועדה, ואם לא אני כמובן אציג לכם, אבל זה אומר שבעצם גם מתכנן המחוז מצא שהבקשה הזאת שמונחת לפניכם היא בקשה ראויה, וגם ועדת השימור שהנושא בה בפניה ונדרשה לסוגיה של הריסת המבנה הזה לעומת שלושת המבנים האחרים שהם מבנים לשימור ושלגביהם בעצם, וועדת השימור אמרה לגביהם אלה מבנים לשימור. אבל המבנה הזה, היות והוא איננו מבנה לשימור והוא נבנה בנפרד מהבתים האחרים, ניתן להרוס אותו וניתן לקדם לגביו בקשה נפרדת. כלומר, שכאשר אנחנו, כאשר אנחנו מסתכלים על החלקה הזאת, גם אם תסתכלו על הרישום וגם כשמדובר ברישום שהוא רישום אחד, עדיין יש פה ארבעה מבנים שהם שונים גם בתצורה הפיזית שלהם, וגם בהוראות השימור שלהם וגם בזכויות הבנייה שלהם, גם במיקום שלהם, וניתן להתייחס לכל אחד מהם בנפרד והבינוי שאנחנו מבקשים לא פוגע באפשרות קידום תוכניות תמ"א/38, או תוכניות אחרות שיש לאדריכל אופק. ביתר החלקה, זה בעניין הזה. לעניין החניה, קודם כל לפי תוכנית 5166/ב, הואיל ואני מוריד את מספר יחידות הדיור בחלקה 42 ולא מוסיף כמו שאנחנו בדרך כלל רואים במקרים דומים של תמ"א/38, אז אני לא נדרש בכלל למקומות חניה, לא נדרש, זה הוראות 5166/ב, שאני בעצם מבקש היתר שבו אני, יש לי יחידות דיור קיימות ואני לא מוסיף יחידות דיור חדשות. אני לא נדרש להוסיף מקומות חניה. במקרה הזה זה מקרה נדיר, כי בדרך כלל אנחנו רבים על מקומות החניה שצריך להוסיף. במקרה הזה, זה הפוך. היו לי 3 תתי חלקות ואני יורד לאחד אז לכאורה, לא רק שאני, אני אפילו את השתיים האלה אני לא צריך לבנות. אז אחת משתיים או שנגיד כדי לא להיכנס לסוגיית החניה, בואו לא נבנה בכלל חניות.

אליעזר ראובברגר:

יכול להיות שמבחינה משפטית יבשה, אתה צודק, אבל מבחינה מעשית אני לא בטוח שבשלוש דירות. סתם לצורך שיחה בשלוש דירות שכל אחת מהן היא 70 מטר או 60 מטר, או שתיים כמו שהיה פה בהתחלה, שכל אחת מהן היא X מטר, כלומר שיש מכונית אחת ליחידת דיור. כשאתה עושה ארמון של שלוש קומות לא בטוח שלא יהיה שם כפול למכוניות.

עו"ד אורי לומברוזו:

אני אומר אני אומר לאדוני כך קודם.

אליעזר ראוכברגר:

אני אומר גם מעשית, לא דיברתי עכשיו מבחינה משפטית.

עו"ד אורי לומברוזו:

משפטית אני חושב.

יואל שבת:

אורי אני הייתי מוסיף על זה. אני אגיד לך תשמע, אתה, יש לך בניין קיים, נכון, שלוש יחידות דיור. בוא נגיד שהיית הורס את הבניין.

אליעזר ראוכברגר:

לא, יש לו שתיים.

יואל שבת:

שלוש.

אליעזר ראוכברגר:

לא, היום יש לך שתיים,

עו"ד אורי לומברוזו:

שלוש,

אליעזר ראוכברגר:

שלוש ואתה יורד לאחד, סליחה. אתה יורד לשתיים

צביקה רוזנבלום:

פער של שתיים.

יואל שבת:

יש לך שלוש יחידות דיור, נכון? נגיד, אין לך בכלל מקום חניה, אתה הורס ובונה מחדש. אז מה זה אומר? שלא נצטרך מקומות חניה חדשים?

עו"ד אורי לומברוזו:

אתה אומר ששווה לעצמך, שהייתי עכשיו מבקש לאחד את הדירות,

יואל שבת:

לא, הורס ובונה מחדש.

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה מה שהיה, הוא שיהיה,

יואל שבת:

לא, זה,

אליעזר ראוכברגר:

אם היה לנו מקומות חנייה אז נשאר לנו מקומות חניה. לא, הוא לא הצטרף.

אריאל גולן:

לא, אבל אם בונים בניין חדש, ודאי שיחייבו אותו חנייה,

עו"ד אביב ברנט:

אבל יש פה, יש פה כשל, יש כשל,

יואל שבת:

יש לי בניין קיים, הבניין קיים יש את הבניין של 8 יחידות דיור,

עו"ד אביב ברנט:

3,

יואל שבת:

אני הורס אותו, אז ה – 8 שקיים לי,

אריאל גולן:

שנייה, לא בחנייה?

אליעזר ראוכברגר:

יש לך (לא ברור),

יואל שבת:

זה לא אותו דבר, זה מה שאני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא אומר משהו אחר,

עו"ד אורי לומברוזו:

זה דרך אגב,

אליעזר ראוכברגר:

אבל הוא צריך להוסיף,

אריאל גולן:

זה לא משנה, זה לא הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

את ה-8 צריך, אבל לא ל-9, הוא אומר פה, אני לא צריך להוסיף,

עו"ד אביב ברנט:

צריך אחד,

יואל שבת:

הוא צריך לאחד,

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא אומר לא צריך להוסיף,

יואל שבת:

אחד הוא צריך,

עו"ד אורי לומברוזו:

שווה לנפשך, לצורך העניין שהייתי רוצה להכיל את שלושת הדירות האלו, לא הייתי צריך להוסיף חניות. עכשיו אני לא בא לבקש פטור חנייה, שלא תהיה טעות, אני רק בא ואני אומר, א', אני לא,

אליעזר ראוכברגר:

אתה בעצם, אתה בעצם מאחד, זה מה שאתה אומר,

עו"ד אורי לומברוזו:

נכון, א', אני לא, א' אני לא מנכס,

אליעזר ראוכברגר:

מתייחס בצורה של הריסה ובנייה,

עו"ד אורי לומברוזו:

אני לא מנכס את החניות האלו. כלומר אני לצורך העניין אני לא בא ואומר זה שייך רק ליחידות האלו. אני בונה מקומות חניה. עכשיו מי ישתמש? מי שישתמש, שיבנו אותה יבנו אחרים יצטרכו גם כן להתחלק בשימוש זה בעניין הזה. דבר אחד שעלה פה ככה זה ככה. בהערת אגב שימו לב שיש פה שני בתי כנסת,

עו"ד אביב ברנט:

שלושה.

אליעזר ראוכברגר:

שלוש.

עו"ד אורי לומברוזו:

שלושה. הרעיון של אותה תוכנית גרנדיוזית שייבנו מעל שלושה בתי כנסת, תוספות בנייה על גבי אותם בתי כנסת, בתי כנסת שאנחנו יודעים מה, מה, מה המגבלות שיש לבנייה על גבי בית כנסת באופן כללי, והרעיון שייטנו את הבנייה שמציע אדריכל אופק, זה רק מחזק את מה שאמרתי, שזה רעיון שהוא בוא נאמר רעיון שבעצם אין לו תכלית ולא תהיה לו תכלית. ולכן ההצעה שלי היא פשוטה, יש לאשר את הבינוי, לפי (לא ברור) הזאת. אנחנו לא פוגעים בזכויות של,

יואל שבת:

אני בטוח שתפתיע אותנו.

עו"ד אורי לומברוזו:

אבל לא פוגעים בזכויותיהם,

יואל שבת:

אמרתי אולי,

עו"ד אורי לומברוזו:

של יתר הדיירים, ואנחנו גם בעצם משביחים לדעתי את הבינוי הקיים. מה גם שכמו שאמרנו (לא ברור) מסוכן שצריך לקבל טיפול וראוי לקבל טיפול, וכל מה שאנחנו עושים הוא במסגרת המותר לנו על פי הוראות התמ"א והוראות הדין.

עו"ד אביב ברנט:

טוב, אני רוצה להגיב בקצרה. אני אתחיל בזה שחברי שאני באמת מעריך אותו מאוד הוא באמת חבר שלי ואני מקווה שהוא חבר שלי גם אחרי הדיון הזה. אני לא סתם ציטט לכם פסקי דין. ולא סתם ציטט לכם פסק דין מחוזי. ולא סתם ציטט לכם החלטות של מפקח על מקרקעין וכולי. לא סתם, אדוני, מהסיבה הפשוטה שעם כל הכבוד.

עו"ד אורי לומברוזו:

לא הייתה שום החלטה של מפקח, היה רק מחוזי ועררים.

עו"ד אביב ברנט:

סליחה, היה גם שלום והיה גם מחוזי. היה שלום וגם קו נקי, נגיע אליו עוד רגע. בסדר? אז אני אומר לא סתם ציטטו לכם פה פסקי דין של בית משפט, כי זו התחנה שאנחנו עוד לא הגענו אליה. ולכן אני אומר אדוני, שכל הדיון הזה הוא דיון תיאורטי ומיותר, מהסיבה הפשוטה שאם חברי היה מגיע עם פסק דין, כמו אלה שהוא ציטט עכשיו ואפילו אחד שלי, הוא אומר שאני לא יודע על מה הוא מדבר. אחר כך אנחנו נברר את זה, אז אני אומר. אז הוא מצטט פסקי דין אחרי שאני מזכיר שלפי סעיף 59 לחוק המקרקעין צריך להצביע על טעם מיוחד ואת הטעם המיוחד. עם כל הכבוד, זאת סמכות שהיא לא סמכות של הוועדה כאן, פשוט כי הוועדה כאן לא נכנסת לתיקים אקדמאים ולא נכנסת לתיקים תיאורטיים, וברור לחלוטין שכל פסקי הדין שהוזכרו פה עוד בכלל לא קיימים כאן. הרי איש לא מצפה מהוועדה הנכבדה הזו שהיא תחליט עכשיו אם יש הפרדה או אין הפרדה בין הבניינים. איש לא מצפה מהוועדה הזו שהיא תחליט היום שזה בסדר שיש חצר. בחלקה של אבנר אופק. יש חצר שגודלה המשותף הוא 150 מטר ובחלקה של, של המבולגר, איך קוראים לו? המלברגר. בחלקה של המלברגר יש 700 מטר חצר משותפת בסדר, ואיש לא מנסה לבוא ולהגיד שהבן אדם, עם כל הכבוד, כן? שיש לו, שיש היום שטח בנוי של 1200 ומשהו מטר ובסך הכול לפי התב"ע יש 1500 מטר. אז אורי, עם כל הכבוד, לא יכול, אי אפשר לטעון שיש לו 600 מטר אלא אם הוא יהרוס את הקיים שלו. ואם הוא הורס את הקיים שלו, אז הוא הורס 250 מטר ויש לו עוד 100 מטר לבנות לפי התקנון הצמידויות, זה לא שיש פה עוד 600 מטר ואתה בונה או לא. אתה כן. הלקוח מבקש לבנות על שטח שהוא לא שלו. ושוב זה הכול מוקדם מדי. אני מזכיר גם שגם כשבתי המשפט

כבר קובעים שמדובר בבית משותף מורכב, יש עדיין מבחן גדול בשביל לאשר תוכנית חיזוק תמ"א/38 והמבחן הוא הפגיעה. וגם את הפגיעה הזו לא כאן בודקים אלא בודקים בבתי המשפט. ואני חושב שאנחנו הצבענו פה על פגיעה שהיא פגיעה אנושה. עכשיו לגבי בתי הכנסת זה באמת טיעון יפה. אבל על בתי הכנסת כבר קיימת בנייה היום. זאת אומרת, זה לא שמישהו מבקש היום לבנות על בתי כנסת פעם ראשונה, ולכן כל המגבלות האלה שחברי דיבר עליהם, הן לא רלוונטיות. קו נקי אגב,

עו"ד נחמיה פוזנר :

לא על החסידים ולא על עמק רפאים,

עו"ד אביב ברנט :

על אחד מבתי הכנסת לפחות, שאפשר יהיה להרחיב אותו, בסדר? קו נקי, קו נקי עם כל הכבוד, הכריע למשל, זאת הכרעה של המפקחת לדעתי או של בית משפט שלום, יכול להיות שאני טועה במסגרת צו, ושמה ההכרעה מדברת רק על המבחן של בית משותף מורכב ומשאירה את הסוגיה של הפגיעה,

עו"ד אורי לומברוזו :

זה מחוזי,

עו"ד אביב ברנט :

מחוזי, ומשאיר את הסוגיה של הפגיעה לבחינה נפרדת לפי חוק החיזוק. ולא סתם חברי התייחס לסעיף 11 לחוק החיזוק שאני מזכיר שעם כל הכבוד, לא כאן האכסניה לדון בו בכלל, אלא האכסניה לדון פה היא בבתי משפט. ואם אנחנו כבר מגיעים לחוק החיזוק. זאת אומרת שאנחנו צריכים לעבור את התחנה המוקדמת שהיא בתי המשפט, ועוד כמה דברים. בסדר? לא הרבה באמת אני מסיים. אני מבין שהשעה היא מאוחרת.

עו"ד אורי לומברוזו :

אבל יש לנו עוד זמן. אתה יכול,

עו"ד אביב ברנט :

לא, אני בטוח. אני הייתי פה כבר מספיק, מספיק פעמים. אני אומר שוב.

אליעזר ראוכברגר :

הוא מדבר רק בשם עצמו.

עו"ד אביב ברנט :

חבר'ה, בסדר, חבר'ה, זה בית משותף. כאילו מה, לבוא ולהגיד לנו היום יש פה ארבע חלקות נפרדות, אז זה כל חלקה היא חלקה נפרדת. זה אולי שוב טיעון לבית משפט. טיעון מעניין, טיעון טוב, טיעון פחות טוב. לא יודע, אבל זה בטח לא טיעון לכאן. זה רשום כבית משותף. יש לך 100 מר זכויות בנייה, אין לך 600 מר זכויות בנייה. ברור לחלוטין שאם היית רוצה להרוס רק את הבניין שלך, אז היית מוסיף את ה- 100 מטר האלה ולא היית מוסיף עוד 300 ולוקח את הזכויות ששייכות לכולם. אתה, רגע סליחה, אתה מדבר רגע, עכשיו אתה מפריע לי. אתה מדבר על זה שיש שלאבנר אין חתימות, לאבנר יש לפחות שלוש חתימות על התוכנית החדשה של שלוש יחידותיו כמו שלך יש שלוש. ועכשיו איך יש לך רביעית? בוא בוא נדבר על זה. די להסתכל בהיתר הבנייה בשביל להגיד מה שאתה לא הסתרת, שיש לכם סיכום, זאת אומרת את כבשת הרש של משפחת אופק מחלקים עכשיו גם לשכן בשביל שיסתום את הפה ולא יתנגד. ורואים את זה בהיתר. זה מה שאמרת, יש לנו סיכום איתו. הסיכום איתו מוצג אגב בהיתר הבנייה. תראה בבקשה רגע את הדף, בוא תצביע על הסיכום. כלומר, גם השכן הזה, הנוסף הוא מקבל. הוא יקבל אדוני. ויותר מזה. אני אומר שוב העובדה היא שיוצרים פה את מקומות החניה. ועוד דבר המבחן של מקומות החניה הוא לא מבחן של יחידות קיימות או לא קיימות. הוא מבחן של הוועדה שפועלת על פי שיקול דעת. היא עכשיו מחליטה אם לתת לבן אדם זכויות נוספות, והיא יכולה להתנות אותם ביצירת מקומות חניה ומקומות החניה לאדונים. לא ל- 4 יחידות, הם ל- 13 יחידות, כי זה מה שיש בבניין ואי אפשר כל הזמן לסחוב לארבע תתי חלקות האלה ולטעון שהם חלקה נפרדת, כי כרגע זה הדבר היחיד שברור יואל, שכרגע הם לא נפרדים זה מזה. זה המצב, זה בית משותף ולכן כששוקלים לטובת התב"ע, זה הכל. עכשיו בוא נדבר על הבניין, הם אמרו, רגע סליחה חבר'ה, אתם מפריעים לי. הראו פה חבריי את המצב הנוראי של הבניין. בניין שהוא איך קראת לו בניין להריסה? בבניין להריסה הבוקר,

אליעזר ראוכברגר:

חיזוק,

אריאל גולן:

מסוכן,

עו"ד אביב ברנט:

אז קודם כל שאדוני ידע, אין שם חלוקה, חברי אמר שיש חלוקה של הרכוש המשותף, אין שום חלוקה. אני ישבתי שם הבוקר בחצר עם דגלי הגאווה ועם הכול. תאמין לי, אני ישבתי שם, ישבתי בחצר שם וראיתי את הכול וראיתי את הכול ואף אחד לא יצא אליי. ויצאתי מסביב והלכתי מסביב והשער פתוח בגלל שאין שום בעיה, אך מדובר פה בחצר משותפת. לא, מדובר פה בחצר משותפת. איך הגעתי לזה? ברח לי עכשיו קו המחשבה.

עו"ד אורי לומברוזו:

רצית שאני אשלים אותך?

עו"ד אביב ברנט:

לא, אני לא זוכר מה רציתי להגיד. מה רציתי להגיד, על מצבו של הבניין. אדוני הבן אדם גרות שם שלוש משפחות בבית זה אגב, הוועדה שמעה, זה בית שהוא הולך על שתיים. סליחה, רק שתי משפחות אדוני מתקנים אותי ואני מוכן לקבל את זה. אז אני אומר גרות שם שתי משפחות בבית שהוזנח עד למצב הזה. אולי בשביל לבוא לוועדה ולהגיד לה שהמצב הוא כזה. ואם אגב הבית הוא מט ליפול, אז למה גרות שם שתי משפחות? האם זו סכנת נפשות, באמת לעשות.

עו"ד אורי לומברוזו:

צריך לעשות תמ"א.

עו"ד אביב ברנט:

זה סכנת נפשות, איך יכול להיות דבר כזה? עכשיו אגיד יותר מזה אדוני, גם הטיעון על השימור הוא טיעון יפה שנשמע מעניין. אבל אם אדוני יסתכל בתיק של הבניין, הוא יראה שגם הבניין הזה היה לשימור. לפני שהתחילו לטפל פה בבקשה. הבניין הזה היה לשימור. נכון אורי. ולא רק לשימור אדוני. יש לו שני עמודים יפים מאוד, שאני ראיתי אותם בבוקר, בעיניי כשנכנסתי לחצר שמלמדים על היסטוריה מפוארת של הבניין הזה. אומנם זה בניין טיח, נכון, לא כל בניין בירושלים הוא בניין של אבן, זה בניין טיח. אבל הבית הזה היה גם לשימור לפני שהתחילו לטפל בו וקיבלו קווי בניין נפרדים, בניגוד לקווי בניין שאנחנו קיבלנו לפני חמש שנים של כל הבניין, שזה גם כן שאלה מעניינת. הבית הזה היה בית לשימור. זאת אומרת, יכול להיות שגם הבתים האחרים לא הם בתים לשימור.

עו"ד אורי לומברוזו:

מה שאתם טיפלתם לפני חמש שנים היה רק לגבי החלקה שלכם.

עו"ד אביב ברנט:

לא, ממש לא. ממש לא, קיבלנו, אגב,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אומר שהם קיבלנו (לא ברור)

עו"ד אביב ברנט:

קיבלנו את כל קווי הבניין, ולכן גם הטיעון של השימור שהוא נשמע.

אליעזר ראוכברגר:

אז מה אתה רוצה מהם? זה מה שהם קיבלו. מה אתה רוצה?

עו"ד אביב ברנט:

לא, בסדר, אני תשמע אדוני. בוא, מה שנקרא. נער הייתי וגם זקנתי. זה מה שהם קיבלו. בסדר, זה מה שהם הצליחו להשיג. הם אנשים מוכשרים מאוד. וכמובן לפי דין וכולי שלא יגיד,

אליעזר ראוכברגר:

לגיטימי אבל,

עו"ד אביב ברנט:

ישתנה מזה, משהו אחר.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) שמותר ש - ,

עו"ד אביב ברנט:

שאני מוציא את דיברתו של מישהו, בעוד רגע אני הולך לחטוף תביעה. אז בסדר, אז עוד רגע.

עו"ד אורי לומברוזו:

לרמוז זה יותר גרוע מאשר לומר,

עו"ד אביב ברנט:

בדיוק.

עו"ד אורי לומברוזו:

אם אתה רוצה לומר משהו תגיד, אם לא,

עו"ד אביב ברנט:

בסדר.

עו"ד אורי לומברוזו:

אם אין לך מה לומר אז אל תגיד.

עו"ד אביב ברנט:

לא, בסדר, (לא ברור).

עו"ד אורי לומברוזו:

שאתה רומז כאילו קיבלו, איכשהו קיבלו.

עו"ד אביב ברנט:

אני בסך הכול,

עו"ד אורי לומברוזו:

מה זאת אומרת שקיבלו? אנחנו פעלנו בהתאם לחוק, ואנחנו הגשנו בקשות.

עו"ד אביב ברנט:

אני הגשתי בקשה, קיבלתי של כל הבניין. הם יותר מוכשרים ממני.

אליעזר ראוכברגר:

לפני 5 שנים זה היה כך, היום זה כך.

עו"ד אביב ברנט:

הם יותר מוכשרים ממני. הגישו בקשה קיבלו,

עו"ד אורי לומברוזו:

מה לעשות? אנחנו הגשנו בקשה, הבית לא לשימור, ומתכנן המחוז אומר שהוא לא לשימור, אז מה?

עו"ד נחמיה פוזנר:

הגשתם לבית משותף.

עו"ד אביב ברנט:

לא הגשנו, הגשנו לבית משותף, קיבלנו את כל הבית המשותף. זה מה שאני אומר, קיבלנו את כל קו הבניין, יש לי אותו פה.

עו"ד נחמיה פוזנר:

רציתם לעשות שיפוץ, לא?

עו"ד אביב ברנט:

לא, רצינו לעשות את כל הבניין. זה בדיוק העניין. זה בדיוק העניין. בסדר?

יואל שבת:

טוב.

צביקה רוזנבלום:

אי-אפשר לקבל, כל חלקה עצמאי.

עו"ד אביב ברנט :

שוב, אני חוזר,

עו"ד נחמיה פוזנר :

תסתכל על קווי הבניין.

עו"ד אביב ברנט :

שוב אני חוזר על שלושת, שלושת הדברים, זה בית משותף. הבנייה המבוקשת היא על 700 מטר חצר משותפת. זה לא דומה לאף אחד מחצרות האחרים, כאשר לפי התקנון גם זה נאמר פה. אני רוצה להקריא סעיף 4.1. מדובר על זכויות הבנייה הקיימות נכון ליום רישום הצו, יוכנו ויוצגו. זאת אומרת, אין לך 29% בזכויות, אלא יש לך 29% בזכויות לפי התב"ע.

עו"ד נחמיה פוזנר :

זה לא משנה.

עו"ד אביב ברנט :

אבל זה היה מספיק חשוב. אבל אני לא מתווכח איתך. אני רק אומר היה חשוב לך לציין שיש לך 29%, אז אני רוצה רק לדייק. ה – 29% האלה הם אלה שקיימות נכון לתב"ע ולא נכון לתמ"א, זה הכול. אני לא אמרתי שאמרת משהו אחר. שלא תטעה אותי גם אתה בסוף הדיון.

אליעזר ראובברגר :

טוב, מאה אחוז.

עו"ד אביב ברנט :

זהו אדוני. לכן אני אומר, זה מההחלטות היותר פשוטות שהוועדה הזו יכולה לקבל.

אליעזר ראובברגר :

נראה לי שבזה גם לומברוזו יכול להיות.

עו"ד אביב ברנט :

אני מסכים, אנחנו נסכים שנינו. ואני אומר שוב, אין פה שום בסיס לקבל את זה. זה גם, גם אישור של איזה אישור תיאורטי למשהו שאי אפשר לעשות מבחינה קניינית. רוב הטיעון של חברי היה קנייני כמו הטיעון שלי, כי זה תיק קנייני פה צריך לברר סוגיות קניין. אגב, יש גם החלטות של

הוועדה הזו ששולחות לברר סוגיות קניין לפני שהיא דנה, ולא אחת בעניינים כאלה של בתים משותפים שנטען לגביהם.

אליעזר ראוכברגר:

הרבה פעמים ה - , שמי שדן בסוגיות קנייניות, שואל קודם כל תגידו לי אתם מה קורה בנושא התכנוני.

עו"ד אביב ברנט:

אז אדוני, הסדר הנכון, גם.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) אנחנו דנים,

עו"ד אביב ברנט:

והסדר הנכון של העניינים האלה. לפי הפסיקה, לפי הפסיקה היא שקודם כל אני אומר שוב קודם כל מחליטים שזה בית משותף מורכב. אחר כך דנים בקניין כמו שחוזר לקניין. אגב, לפי הפסיקה לדעתי זה קו נקי. קודם דנים בסוגיה האם זה בית משותף מורכב, אחר כך דנים במה באפשרויות התכנון ואז חוזרים לסעיף 11 לחוק החיזוק. זו הדרך הנכונה, וזה מה שאני מבקש מהוועדה פה. פשוט בשביל לחסוך זמן, זה הכול.

יואל שבת:

אני שואל שאלה באוויר.

עו"ד אביב ברנט:

כן,

יואל שבת:

אם היינו כאילו הוועדה פה הייתה מקבלת החלטה, שאוקי, מעכבים קצת את התהליכים באיזה חודשיים, לראות האם בעצם התוכנית של ההתחדשות אתם מקבלים עליה איזשהו סוג של 70%, 80% הסכמה של הבעלים המשותפים, זה משהו שהייתם מצליחים להשיג אותו? תיאורטית, אני לא יודע,

עו"ד אביב ברנט:

אדוני,

אליעזר ראוכברגר:

אתה מדבר על ה - 3000:

עו"ד אביב ברנט:

אדוני,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא יודע, 3000, אבל 2500.

אליעזר ראוכברגר:

2500, לא משנה,

יואל שבת:

לא משנה, אבל משהו, לא יודע, לא,

עו"ד אביב ברנט:

רגע,

עו"ד אורי לומברוזו:

לא, לא,

עו"ד אביב ברנט:

אז קודם כל המבקש אמר - לא. ואני אענה עכשיו, אני אגיד שוב, תקשיבו,

אליעזר ראוכברגר:

לא, המבקש ברור שיגיד לא, לכן הוא לא שאל את המבקש, הוא שאל אותך.

עו"ד אביב ברנט:

תקשיבו, לא סתם, לא סתם, אני אענה על זה. לא סתם הדיון הזה נדחה. נכון, הדיון הזה הרי נדחה ל - , הוא נדחה בגלל שהיו אמורים לדבר הצדדים, ברור לחלוטין שבמקרה הזה, כמו שאמרתי, השלם גדול מסך חלקיו, ואפשר לעשות פה משהו שהוא לטובת הכלל. לשאלתך, כמי שמתעסק בהתחדשות עירונית, לא מעט, הדברים האלה לא לוקחים 60 יום, אבל בהחלט אם היו מעכבים את זה. אנחנו מאמינים שברגע שיגיע יום הקצב יהיה אחר לחלוטין. 60 יום, היום כשיש חגים וכולי וכשאנחנו יודעים שיש פרויקט כמו ארזים. כשראיתי את צחי ויטלזון שאמור להיכנס עוד רגע, ואני זוכר אותו צעיר ב - 15 שנה כשהוא רק נכנס עם הפרויקט הזה למשרד שלי, אז הקצב הוא אחר. זה הכול.

יואל שבת:

זה בקשה, תראה, אני רק רוצה להעיר, זה בקשה שנפתחה בשנת, תחילת שנת 24, סדר גודל. אני מאמין שהיה מספיק זמן גם להתארגן כאילו על איזושהי תוכנית חלופית כזאתי שהיא.

עו"ד אביב ברנט:

לא, אנחנו ניסינו לדבר כמו שאמרו.

עו"ד אורי לומברוזו:

לא, נתנו,

עו"ד אביב ברנט:

ניסינו לדבר.

עו"ד אורי לומברוזו:

ואדוני לדחייה, הסכמנו לדחייה, על מנת לאפשר להם לנסות להראות תוכנית שהיא פזיבילית, ולצער,

דובר לא מזוהה:

בדיוק.

עו"ד אורי לומברוזו:

ראית מה קיבלתם, וזה לא אושר על ידי אף אחד מהדיירים, וזה לא התקדם לשום מקום. כלומר, זה לא שלא ניסינו, הרי הדיון הזה נקבע כבר לפני, לדעתי כמה חודשים. אנחנו הסכמנו לדחות אותו, על מנת לאפשר להם לקדם את התוכנית התכנון הזה ולהראות שזה באמת ניתן לביצוע. גם, גם הוועדה הזאת לא הסכימה לקדם את התוכנית, אני יכול להגיד לכם שיאשר את זה, גם אני מניח, אבנר הוא לא גמר את הבדיקה רק מולנו. הוא הלך גם לבדיקה מול מחלקת השמור,

דובר לא מזוהה:

לא.

עו"ד אביב ברנט:

הוא לא התקדם בבדיקה.

עו"ד אורי לומברוזו:

וכל זה, כי הוא לא קיבל אור ירוק,

עו"ד אביב ברנט:

לא, כי הוא חיכה לשמוע מכם ולא חזרתם אליו.

עו"ד אורי לומברוזו:

מה זה קשור?

עו"ד אביב ברנט:

ככה הוא אומר, ככה הוא אומר,

עו"ד נחמיה פוזנר:

אנחנו דחינו את הדיון, לבקשתו, כי הוא נסע לא לחו"ל ואמר שיש שאלה אחזור, אחרי פגישה עם אגף שימור ומחלקות, אני אחזור אליכם עם תוכנית המיגון, והוא לא חזר אלינו עד היום,

עו"ד אביב ברנט:

טוב. הוא אומר שאתם לא חזרתם אליו.

יואל שבת:

טוב, חברים, תודה רבה, תודה רבה לכם.

אבנר אופק:

אני רוצה, יש שמה, יש שמה,

יואל שבת:

לייזר, תודה רבה.

אבנר אופק:

יש שמה בתי כנסת, שנמצאים כולם במצוקה של, של שטח. ויש חצר, 60 מטר, שכל בתי הכנסת משתמשים בה. זה לא הגיוני.

עו"ד אביב ברנט:

תודה רבה.

דובר לא מזוהה:

שנה טובה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה לכולם.

עו"ד אביב ברנט :

שיהיה ערב נעים, תודה רבה,

אליעזר ראוכברגר :

תודה, שנה טובה. שנה טובה כל טוב.

עו"ד אביב ברנט :

אנחנו היינו רוצים רק ברשותכם, להעביר את המצגת הזו שרצינו להציג היום, ולא ידענו שיהיה לנו בעיה, להעביר כמובן גם לצד השני, וגם לוועדה, אם נדע לחמי להעביר.

אליעזר ראוכברגר :

אתה יכול לעשות מה שאתה רוצה, אתה לא צריך לבקש רשות מאיתנו.

עו"ד אביב ברנט :

אני תמיד מבקש, אדוני, ככה אני,

אליעזר ראוכברגר :

לשלוח מייל או משהו, אתה לא צריך לבקש ממנו.

עו"ד אביב ברנט :

למרות איך שאני נראה, אני מבקש רשות,

אליעזר ראוכברגר :

לא, אני אומר סתם, אתה רוצה לשלוח מייל, לשלוח זה, אתה לא צריך לבקש.

עו"ד אביב ברנט :

אין בעיה, תודה רבה, תודה.

יואל שבת :

כל טוב.

אליעזר ראוכברגר :

יואל, אתה רוצה להתייחס?

יואל שבת:

תראו, אני אתם מכירים את הראש שלי מה שאפשר, מה שנקרא בסופו של דבר להביא משהו גדול וטוב שעושה טוב למתחם. בוודאי שזה עדיף, אבל נעשו פה ניסיונות, כמו שהרחיב אורי למברוזו בהקשר הזה ניסו מספר, מספר וניסיונות ונתנו גם את הזמן, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

אחרי אריאל.

עמנואל זלטס:

לא, הוא אמר שהכול.

יואל שבת:

וזה לא צלח ועובדתית כרגע זה לא צלח וכנראה שגם לא יהיו לו את החתימות. יש שמה גם שלושה בתי כנסת שזה באמת, באמת יכול להקשות על התהליך, ואני לא רואה את האופק. מתי זה מתקדם. יש לנו ביד כיום בקשה של תמ"א/38 בחלקה נפרדת, נכון, ברכוש משותף, ברישום בית משותף, אני מסכים. יש פה עניין שצריך מה שנקרא בסופו של דבר, אני מאמין שזה צריך לבוא לשולחנות הנכונים אצל המפקחת על בתיים משותפים. אבל בוא נדבר רגע על התוכניות עצמן. אני, אני כשאני הייתי פה, זאת אומרת באתי. אני חושב שלקראת ההתחלה, אבל יכול להיות שפספסתי משהו. לא שמעתי פה הערות תכנוניות.

אליעזר ראוכברגר:

זה חזר על עצמו.

יואל שבת:

אני, אני לא שמעתי פה.

אריאל גולן:

זה נראה קנייני,

יואל שבת:

לא שמעתי פה טענות תכנוניות מובהקות, לגבי,

אליעזר ראוכברגר:

רוב הטענות הם היו, רוב הטענות הן היו קנייניות.

יואל שבת:

אור, אוויר, משהו,

אליעזר ראוכברגר:

הרוב היה קנייני.

יואל שבת:

עכשיו,

אליעזר ראוכברגר:

אולי הכל לא יודע. בוא יש לך תכנוני,

אריאל גולן:

(לא ברור) כאלה ואחרים,

אליעזר ראוכברגר:

לעשות רק את זה, או גדול זה תכנוני,

מעין זך:

אני לא שמעתי.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא קנייני.

יואל שבת:

זה בעניין, זה בהקשר של כאילו האם זה,

אריאל גולן:

(לא ברור) אומר,

יואל שבת:

חלקה אחת, או כמה חלקות,

אריאל גולן:

זה יותר קנייני.

יואל שבת:

עכשיו, הבקשה הראויה תכנונית לעילא ולעילא. סך הכול מדובר פה בשלוש יחידות דיור קיימות, הורסים מבנה ישן, בונים מבנה חדש, יחידה אחת אמנם, אבל בסדר. אני חושב שלגבי החניות, על אף בגלל, שזה יושב,

אליעזר ראוכברגר:

מתכנן המחוז,

יואל שבת:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

כי בהתאם ל – 10000, ל - 10032 צריך להריסה ובנייה. צריך חוות דעת של מתכנן המחוז,

יואל שבת:

נכון. ולגבי החניות רק, למרות שזה יושב על חלקה שלהם, הצהיר גם אורי לומברוזו. החניות האלה הן חניות משותפות. אנחנו גם צריכים לרשום את זה ככה תחת הערת אזהרה אלו החנויות עם חנויות משותפות, ולא שייכות לחלקה כזאת או להצמיד את זה לחלקה אחרת.

מעין זך:

הוא אמר שהם השתתפו בחנייה. עכשיו מה הכוונה, מה הסאבטקסט שלו, השתתפות.

יואל שבת:

חלק שהם השתתפו,

מעין זך:

גם בתשלום.

אליעזר ראוכברגר:

שכולם ישתתפו, תראי, השטח,

אליעזר ראוכברגר:

שכולם ייבנו, אז יחלקו את השימושים ויחליטו.

יואל שבת:

שיעשו, שיעשו,

מעיון זך:

למה זה הייתה הכוונה שלהם, אבל,

יואל שבת:

רגע. מעיון, תפריד בין שני דברים. היום השטח הזה הוא שטח משותף.

אליעזר ראוכברגר:

נכון.

יואל שבת:

זהו. והוא נשאר משותף והוא יישאר משותף. לגבי הבניין עצמו. בסדר. הורסים בניין, בונים בניין חדש, הכול בסדר. לגבי החניות חניות משותפות לכולם וככה זה צריך להירשם כי זה שטח משותף, הבית הוא בית משותף. הארבע, חמש חלקות האלה הם בית משותף, והייתי כאילו, בנושא הקנייני הייתי שולח אותם עם המפקחת על בתים משותפים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, זה ברור, אבל הם ירצו מאיתנו חוות דעת על נושא תכנוני.

יואל שבת:

לא. אז אני אומר מבחינה תכנונית ראוי הכול בסדר, אני אומר שמבחינתנו כאילו בסיטואציה הנוכחית. מבחינה תכנונית אמרנו גם מתכננת המחוז אמרה על זה, ועדת שימור אמרה על זה, אנחנו גם התרשמנו, גם ההתנגדויות לא נגעו באמת לתכנון. בסך הכול תוכנית ראויה לעילא ולעילא.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

יואל שבת:

אז נראה לי.

אליעזר ראוכברגר:

מקובל על חברי הוועדה. אילנית.

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן, נראה לי ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

את רוצה, את רוצה? מעיין, את רוצה להוסיף משהו?

מעין זך:

אני לא סגורה לעניין החנייה,

אליעזר ראוכברגר:

מעין,

מעין זך:

אני לא סגורה על זה,

אליעזר ראוכברגר:

מה את לא סגורה? על מה?

מעין זך:

שזו באמת הייתה הכוונה שלו, שהוא הולך עכשיו להכניס,

אליעזר ראוכברגר:

אבל אמרנו את זה בצורה מאוד ברורה,

מעין זך:

לא, אבל, הוא אמר, שהם השתתפו בחנייה. מה זה השתתפו בחנייה? אתם רוצים להיכנס לחנייה?

אליעזר ראוכברגר:

לא, הוא אמר שהחנייה תהיה משותפת,

יואל שבת:

חנייה זה הם לא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה אומר,

צחי ברים:

משותפת, הוא אמר משותפת.

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר משותפת, וה - ,

עו"ד אילנית מיכאלי :

בוודאי שזה משותפת.

אליעזר ראוכברגר :

הוא אמר משותפת.

יואל שבת :

זה שטח משותף,

עו"ד אילנית מיכאלי :

זה שטח משותף,

יואל שבת :

אין מה לעשות. זה שטח משותף.

אליעזר ראוכברגר :

מה זה משנה? זו החלטת הוועדה.

יואל שבת :

בדיוק.

אליעזר ראוכברגר :

מה זה משנה?

עו"ד אילנית מיכאלי :

הם רוצים,

אליעזר ראוכברגר :

מה הוא אמר? זו החלטה שלנו שכך יהיה.

מעיון זך :

לא, אני יודעת, רציתי לדעת שאנחנו מקבלים את ההחלטה הנכונה פה.

יואל שבת :

מקבלים החלטה נכונה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, כן, חנייה משותפת.

יואל שבת:

זה שטח משותף.

אליעזר ראוכברגר:

זה החלטה שלנו, שככה יהיה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא יכול להיות שטח משותף,

יואל שבת:

זה לא חלקה נפרדת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ולא תהיה חנייה משותפת.

יואל שבת:

השטח הוא שטח משותף, אז זה, זה בסדר, זה נכון, וזה מאוזן. ואגב, אתה יודע מה? אני לא יודע אם שווה להוסיף את זה בהחלטה. אם תוך כדי תנועה ועד הוצאת ההיתר יקדמו פה איזה שהוא תוכנית,

אליעזר ראוכברגר:

גרנדיוזית,

יואל שבת:

לא משנה. כל תוכנית ש - ,

אליעזר ראוכברגר:

תוכנית גדולה,

יואל שבת:

כל תוכנית גדולה שתכלול, וואלק שווה להחזיר את זה לדיון. אני לא אומר שלא, שווה.

אליעזר ראוכברגר:

אני בעד להכניס את זה.

יואל שבת:

אני אומר.

אליעזר ראוכברגר:

זה דרך אגב תכנונית, זה לא קניינית.

יואל שבת:

בדיוק, תכנונית. אני אומר אם, אם, אם תהיה סיטואציה כזאתי שמאיזושהו סיבה או דרך. את שומעת? התוכנית שבעצם הציגו לנו פה.

אליעזר ראוכברגר:

אני פתחתי, עם מספר חתימות הנדרש ותוכנית שהיא מבחינתנו מבחינת כדרג המקצועי מבחינתכם תהיה ראויה. אתה יודע, אפשר להביא את זה לפה לדיון.

יואל שבת:

לשקול את זה מחדש,

אליעזר ראוכברגר:

כן, לשקול את זה,

יואל שבת:

אבל, כן, אבל אני חושב שעד שזה לא קורה,

אליעזר ראוכברגר:

אתה שואל אותי אם זה,

יואל שבת:

עדיף ציפור אחת על היד.

אליעזר ראוכברגר:

תראה, אני חושב ש - ,

יואל שבת:

לא, בסדר, בסדר, זה מה שאנחנו אומרים,

אליעזר ראוכברגר:

נמוכה מאוד, אבל אולי,

יואל שבת:

אולי,

אליעזר ראוכברגר:

מי יודע,

יואל שבת:

אולי, בדיוק.

נלי צדוק:

עד הוצאת ההיתר? יואל.

יואל שבת:

כן, עד הוצאת ההיתר. יוחנן וייצמן:

אליעזר ראוכברגר:

עד הוצאת ההיתר,

יואל שבת:

מספיק הוגן.

אליעזר ראוכברגר:

יבוא איזה אדריכל, זה נראה לנו, (לא ברור), יצירתיים.

יואל שבת:

הם לא התנגדו לזה, הם לא התנגדו לזה, אמיתי.

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור).

יואל שבת:

ראיתי פרויקטים שלו.

אליעזר ראוכברגר:

יפים?

יואל שבת:

יפייים, יפייים,

יוחנן וייצמן:

הוא עובד עם סלמה.

יואל שבת:

הוא מאוד יצירתי, מאוד,

יוחנן וייצמן:

הוא עובד עם סלמה. בסדר.

יואל שבת:

וואו.

אליעזר ראוכברגר:

כן?

יואל שבת:

אני ראיתי, תשמע,

אליעזר ראוכברגר:

כי מה שאני ראיתי זה,

יואל שבת:

ראיתי,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, אדרבא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ההחלטה, שורה תחתונה רשמת?

אליעזר ראוכברגר:

אדרבא, ואדרבא.

יואל שבת:

מוכשר, מוכשר מאוד.

אליעזר ראוכברגר:

בשמחה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אושר בכפוף, רגע, יואל.

יואל שבת:

הוא גר שמה.

צחי ברים:

זה עבודה שלו,

יואל שבת:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

עד להוצאת היתר,

יואל שבת:

כן, זה עבודה שלו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם יוכלו להגיע להסכמות.

יואל שבת:

הרשות לפיתוח הרובע. לקחו אותו לאיזה פרויקט שמה, תשמע אני ראיתי את העבודה שלו, נפל לי הלסת, משהו מטורף.

מעין זך:

אז לדחות את ה - , ההתנגדויות ולאשר את הבקשה זהו?

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, בוודאי,

יואל שבת:

בהתאם ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

בהתאם לכל מה שיואל אמר. אבל גם תכניסי את המשפט האחרון שנאמר לגבי התוכנית הגדולה. בסדר? מעין.

מעין זך:

שמה? סליחה?

אליעזר ראוכברגר:

להכניס גם את ה - , האופציה של התוכנית הגדולה מה שאמרנו.

מעין זך:

הכנסתי את זה,

אליעזר ראוכברגר:

מאה אחוז.

סיום הדיון