



**הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל**  
**תיק מספר 2024/0397.00**  
**חובבי ציון 27, טלביה/המוגרבים**

מספר הוועדה : 120

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : י"ד בחשון תשפ"ו (5.11.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:49

שעות סיום הוועדה : 17:37

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 R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

אליעזר ראוכברגר:

בוא, מעיין, בואי נמשיך לתיק הבא התנגדויות.

מעיין זך:

תיק 24/397,

אליעזר ראוכברגר:

תיק 5, 2024/397, קדימה,

מעיין זך:

טוב, חובבי ציון 27 בקשה לתוספת במסגרת תמ"א/1/38,

אליעזר ראוכברגר:

מה? מה? רגע, יש פה הפרעות, שנייה. בוא נחכה ליוחנן, נחכה שיוחנן ייתן לנו לדון. יוחנן, אפשר?

יוחנן וייצמן:

אפשר.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה. קדימה, מעיין, תודיעי לי מתי אפשר עוד פעם, כן. נו.

מעיין זך:

בקשה לתוספת במסגרת תמ"א/1/38, חיזוק תוספות של 25 מטר רבוע ל – 10 יחידות דיור קיימות, מוצעות אחר כך חצי קומות חדשות, והשלמות קומת גג קיימת, ו – 4 יחידות דיור, בקומות החדשות האלו, מבחינת הסדרי תנועה, עבור 4 יחידות דיור נדרשות שתי חניות לאחר הפחת שימור, מוצע מקום חנייה אחד, נדרש לשלם קרן חנייה בחניון אומה במשכנות התיאטרון זה מובא להכרעת הוועדה לעניין החנייה. הוגשו 5 התנגדויות לבקשה, חסימת אור, ירידת ערך לדירות הסמוכות, הבריכה על הגג, שיהיה מטרד, פגיעה בנכס היסטורי ואדריכלי ייחודי. התנגדות מבעל יחידת דיור 9 בבניין, על תמורה ושוויניות מרפסת שמוצעת בקרבה לחלונות, חריגה מתוכנית 3137 ב – 10038.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אפשר לקרוא לצדדים? כן, עו"ד או משרד עורכי דין, קולודני נועם, קולודני, בבקשה אדוני,

עו"ד נועם קולודני:

אני מציע שנתחיל אבל קודם ברשותכם להציג את התוכנית, שנראה על מה מדובר,

אריאל גולן:

הנה יש פה על המסכים,

עו"ד נועם קולודני:

אני לא יודע, אני המתנגד, אני לא יכול להציג את זה,

אליעזר ראוכברגר:

לא, אבל אתה באת לפה, הגשת התנגדות בלי שאתה מכיר את התוכנית?

עו"ד נועם קולודני:

מה שאני מציע זה שחברי הוועדה יכירו את התוכנית,

אריאל גולן:

הראו לנו,

אליעזר ראוכברגר:

חברי הוועדה הציגו לנו את התוכנית לפני שנכנסת.

עו"ד נועם קולודני:

לא ידעתי סליחה,

אליעזר ראוכברגר:

בוודאי, לפני שנכנסת הם הציגו לנו. ברור.

דובר לא מזוהה:

הם רוצים התנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

דובר לא מזוהה:

רוצים למשוך פה את ההתנגדות של הבניין ליד,

עו"ד נועם קולודני:

לא,

דובר לא מזוהה:

נשארה התנגדות אחת, אז הוא מייצג את המתנגדים האחרים, אז כדאי להגיד שהוא מושך התנגדות.

דובר לא מזוהה:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אם מי שרוצה למשוך,

דובר לא מזוהה:

להגיד לך את השמות שלהם?

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, בבקשה. אם הוא, אני פשוט מקריא, הקראתי לפי הסדר של מה שיש לי, אין פה, מוקדם או מאוחר,

עו"ד נועם קולודני:

רגע, אם הוא לא פה העו"ד שלהם, אני לא יודע,

דובר לא מזוהה:

הוא מייצג, הוא מייצג.

עו"ד נועם קולודני:

אם הוא לא עו"ד, הוא לא יכול לייצג.

אליעזר ראוכברגר:

אבל יש לו ייפוי כוח מהם.

דובר לא מזוהה:

יש לי ייפוי כוח של הבעלים.

אליעזר ראוכברגר:

איפה אילנית? רגע שנייה, אז בוא נחכה רגע ליועצת המשפטית של הוועדה כן, טוב, בינתיים בוא,

עו"ד נועם קולודני:

יופי,

אליעזר ראוכברגר:

בוא תתחיל, תתחיל.

עו"ד נועם קולודני:

צהריים טובים.

אליעזר ראוכברגר:

שייקח כוס מים בינתיים,

עו"ד נועם קולודני:

אני חס לי,

אליעזר ראוכברגר:

אני גם מקווה שאתה עושה את זה ב - , במהירות.

עו"ד נועם קולודני:

אז אני מייצג פה את מר יאיר מישב שיושב לימיני,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד נועם קולודני:

והוא דייר בבניין הזה אין לו, אין לו התנגדות עקרונית להתחדשות עירונית, אין לו התנגדות, הוא לא דייר סרבן, יש לו טענות ספציפיות שפירטתי אותם, פירטתי היטב בהתנגדות, ואני מפנה אתכם להתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

קראנו אותה.

עו"ד נועם קולודני:

קראתם אותה. סליחה אתה מפריע לי. המגרש עצמו הוא באזור מגרש של ירושלים בשכונת טלביה מעל מלון מרום לשעבר. וכפוף לתוכנית 317, ולתוכנית 10038. התוכניות מגבילות את מספר הקומות ל – 4 קומות מעל מרתף, ומחייבות גג רעפים, תודה רבה. לא גג שטוח או בריכה על הגג, בוודאי לא בריכת שחייה. הבקשה הנדונה מבקשת להוסיף קומה וחצי, לנייד שטחים בין הקומות, לבנות בריכת שחייה על הגג ולסטות מקווי הבניין, בדרום במזרח, ובצפון. מדובר הלכה למעשה, זה לא נעשה בהליך משפטי, אבל הלכה למעשה מדובר בסטייה מהתוכנית התקפה, ובהפקעה של שטחים משותפים מהרכוש המשותף. נעשה פה בעצם שימוש לרעה בתמ"א/38 לצורך, רק לצורך הפקעת רכוש משותף, עכשיו אני יודע שאתם רוצים להגיד לי - אדוני, תשמע, אלה טענות קנייניות, תיגש לערכאה הקניינית. אני מבטיח לכם, כישלון פה, ובוועדת ערר, דרכנו פתוחה לערכאות הקנייניות, ואנחנו יודעים. כפי שאמרתי היזם עושה שימוש בתמ"א/38 ככסות תכנונית, כדי להשיג זכויות שאין לו, במקום לחזק את הבניין ולספר ממ"דים, תכליתה המקורית של התמ"א, הוא מבקש לבנות דירת גג פרטית עם בריכה. זאת בעצם תכלית התוכנית, לבנות דירת גג פרטית עם בריכה, תוך כמו שאמרתי הפקעה בפועל של הרכוש המשותף. הפקעה כזאת אני מראש, אני מראש מעלה את הטיעון הקנייני פה, היא לא רק עניין תכנוני, היא לא תכנוני בלבד, אלא עניין קנייני, שאין בסמכות הוועדה לאשרו, על גב היתר.

יוחנן וייצמן:

לא הבנתי מה,

עו"ד נועם קולודני:

הוועדה לא יכולה,

יוחנן וייצמן:

לא הבנתי מה אתה טוען,

עו"ד נועם קולודני:

יש פה עניין קנייני שהוועדה צריכה להגיד - חבר'ה אנחנו מבינים שיש פה בעיה קניינית, לא כולל תדונו, אנחנו לא יכולים לאשר,

אריאל גולן:

איזה בעיה קניינית יש?

עו"ד נועם קולודני:

שנייה, בעיה קניינית שרוצים לקחת את הרכוש המשותף הגג, ולתת אותו לדירה אחת. זאת בעיה קניינית, לא עושים את זה, זה לא מקובל,

אריאל גולן:

לא,

עו"ד נועם קולודני:

במדינת ישראל זה לא חוקי,

אריאל גולן:

השכנים הדיירים של הבניין,

עו"ד נועם קולודני:

לא, הם לא יכולים, זה בניין,

אריאל גולן:

לגבי הרכוש המשותף,

עו"ד נועם קולודני:

זה רוב מוחלט, וצריך שבית המשפט, צריך שבית המשפט ייתן לזה גושפנקא אי-אפשר לעשות את זה,

אליעזר ראוכברגר:

זה, זה כל עיקרון התמ"א.

יוחנן וייצמן:

זה חוק שעבר בכנסת, זה לא,

עו"ד נועם קולודני:

רבותי סליחה, במקרה זה התחום התמחות שלי, זה לא עיקרון, זה לא משמעות של התמ"א להפקיע לקחת מנועם את הגג, ולתת אותו למשה, זה לא התכלית של התמ"א.

אריאל גולן:

לחזק מבנה, היזם מקבל,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא הבנתי משהו, הגג צמוד למישהו או שזה רכוש משותף?

עו"ד נועם קולודני:

הוא יהיה צמוד, בתוכנית העתידית הוא יהיה צמוד, היא תהיה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל היום,

עו"ד נועם קולודני:

לא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא רכוש משותף?

עו"ד נועם קולודני:

רכוש משותף. זה מה שאני אומר, שאי-אפשר. מה שהפתרון היחיד שזה או, יש שתי דירות, שתי דירות שיוכלו לתת, אחד זה נגיד אנחנו דוחים את הבקשה. השני, זה ללכת יותר לקראת היום, להגיד - חבריה לכו ל - , לכו לערכאה קניינית, תדונו, תחזרו אלינו עם החלטה שזה, הגג ניתן להצמידו לדירה אחת בבניין, ואז אנחנו נוכל לאשר את התוכנית, כי אין טעם שתדונו במשהו תיאורטי, שיידון בערכאה קניינית, ועל זה צירפתי, יש הרבה פסיקה, גם פסיקה של בית המשפט העליון לאחרונה, ויש החלטות אינסוף של וועדות ערר וועדות מקומיות,

יוחנן וייצמן:

התמ"א זה בסמכות,

אליעזר ראובברגר:

אבל זה תמ"א נו,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור),

אליעזר ראובברגר:

זה תמ"א מה?

צביקה אסולין:

זה תמ"א רגילה,

עו"ד נועם קולודני:

אבל זה תמ"א,

יוחנן וייצמן:

תמ"א/1, הכי פשוטה שיש,

עו"ד נועם קולודני:

רק שנייה, רבותי, אני רוצה להסביר לכם משהו, בתמ"א אפשר לקחת לבנות ממ"ד, בתמ"א אפשר לקחת להרחיב, לעשות חנייה, אפשר לעשות חניון, אי-אפשר לקחת בתמ"א,

אליעזר ראוכברגר:

גם מוסיפים יחידות דיור,

עו"ד נועם קולודני:

אבל לא לוקחים, לא מעיינים את הרכוש המשותף, לא לוקחים את הגג,

אריאל גולן:

לא, הוא חושב,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה יוחנן, איפה אתה רוצה שיוסיפו? באוויר? באוויר אתה רוצה שיוסיפו?

עו"ד נועם קולודני:

לא, בסוף, ברור, אבל החידה הזאת נגמרת,

אליעזר ראוכברגר:

אתה בעצם מדבר נגד על המוסד של התמ"א.

עו"ד נועם קולודני:

לא, חס וחלילה, אם היו אומרים לי - תקשיב, אין בעיה, אנחנו מוסיפים קומה על הגג, עכשיו תהיה לך, יהיה לך גג משותף חדש, אין בעיה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מה שמטריד אותנו, זה (לא ברור) של הגג העליון,

אליעזר ראוכברגר:

הגג העליון הרי חדש,

עו"ד נועם קולודני:

כן,

יוחנן וייצמן:

התמ"א מאפשרת קומה וחצי,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, בסדר, בסדר,

עו"ד נועם קולודני:

לא,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אין שם (לא ברור), את הגג העליון,

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא, התמ"א לא מאפשרת שיוך של הגג העליון לדירת גג.

יוחנן וייצמן:

(לא ברור) אבל קומה וחצי מאפשרת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אז הטענה היא לא על היחידות, אלא על הגג שמעליו,

עו"ד נועם קולודני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי. עכשיו הבנתי.

עו"ד נועם קולודני:

ברכוש המשותף, אז אני לא הייתי ברור.

אליעזר ראוכברגר:

הגג העליון העליון,

עו"ד נועם קולודני:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

לא הקיים,

עו"ד נועם קולודני:

לוקחים את הקיים, ולא (לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

ברור אני חשבתי שאתה אומר הגג הקיים הוא רכוש משותף, אי-אפשר לעשות עליו יחידות דיור,

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

עבור היזם,

עו"ד נועם קולודני:

בגלל שאני מצוין, אני לא ברור,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, בסדר, שיהיה לך לבריאות.

עו"ד נועם קולודני:

אני אשתדל.

אליעזר ראוכברגר:

אתה אומר שלוקחים את זה בגלל שעושים שם בריכה פרטית.

עו"ד נועם קולודני:

כן, ורואים להפוך את זה לפנטהאוס, ולהגיד לכולם,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי.

עו"ד נועם קולודני:

ואי-אפשר,

יוחנן וייצמן:

רגע, הברכה מבוקשת בחצי קומה, או מעל הגג העליון העליון?

מעין זך:

על הגג.

עו"ד נועם קולודני:

על הגג,

אליעזר ראוכברגר:

על הגג העליון העליון לשיטתו.

עו"ד נועם קולודני:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

לכן את הגג העליון, משותף עם המתקנים טכניים,

עו"ד נועם קולודני:

אפילו אין בעיה, הגג שלכם, תעלו, תצטרפו שם.

אליעזר ראוכברגר:

הגג המתקנים הטכניים,

עו"ד נועם קולודני:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד נועם קולודני:

סליחה, אם אני מפריע, אני אעצור.

עו"ד עידו שוורץ:

אמרתי בחלקו, חלק רכוש משותף,

עו"ד נועם קולודני:

אבל אתה מפריע, אתה מפריע לי.

אליעזר ראוכברגר:

רגע, רגע, יהיה לך זכות, הרי יהיה לך זכות תגובה, אז למה אתה צריך להיכנס?

עו"ד נועם קולודני:

צריך להיות מנומס, וזה לא עבד.

אליעזר ראוכברגר:

למה אתה, בוא סליחה, תן לי לנהל אתה דיון בבקשה, אני לא ביקשתי ממך לנהל במקומי, כל תמשיך,

עו"ד נועם קולודני:

עכשיו,

חיים כהן:

אני רק רוצה מילה אם אפשר רק ב - דיבור.

עו"ד נועם קולודני:

סליחה,

חיים כהן:

לכבד את חברי הוועדה,

עו"ד נועם קולודני:

אני מאוד מכבד, להיפך.

חיים כהן:

לא, בדיבור, יצא לך מילה לא נעימה,

עו"ד נועם קולודני:

איזה?

חיים כהן:

והכול מוקלט וזה,

עו"ד נועם קולודני:

איזה? רק תגיד לי שאני,

חיים כהן:

לא,

עו"ד נועם קולודני:

סליחה, זה, אצלי זה,

חיים כהן:

יש כאלה שלמדו ליבה, והם יודעים,

עו"ד נועם קולודני:

(לא ברור), סליחה,

חיים כהן:

בסדר,

עו"ד נועם קולודני:

ילכו קיבימינט או משהו, אני לא יודע. סליחה. אני מתנצל.

אליעזר ראוכברגר:

הכול בסדר. קדימה.

עו"ד נועם קולודני:

לא שמת לי לב אפילו.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה אדוני.

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא צורפה חוות דעת כלכלית שתשווה את התמורות לבעלי הדירות, לעומת הזכויות שהיזם נותן לעצמו. אילו הייתה מצורפת, היא הייתה מתגלה אי – שוויוניות חריפה בין בעלי הדירות, בפרט שמשווים את המצב הנכנס, למצב היוצא, חייבת הייתה להיות פה חוות דעת תכנונית, שמאית, שאומרת, זה הדירה 4 יש לה 40 מטר, דירה 5 יש לה 50 מטר, דירה 6, יש לה 60 מטר, זה המצב הנכנס, ובמצב היוצא, המצב הוא אחר, זה לא נעשה, ואי-אפשר להשאיר את זה ככה.

אליעזר ראובברגר:

יש לך חוות דעת נגדית?

עו"ד נועם קולודני:

לא, אין לי, אבל הם צריכים,

אליעזר ראובברגר:

לא, שמעתי מה שאתה אומר, אני שואל לך יש חוות דעת, שאומרת, יש פה אפליה בתמורות?

עו"ד נועם קולודני:

כן, זה,

אליעזר ראובברגר:

אפליה כלכלית, לא אפליה (לא ברור), לפעמים מטר אחד פה, שווה יותר, ממטר אחד שם.

עו"ד נועם קולודני:

אז אני גם אעשה, אני לא מאמין גדול בניסיון, אבל מספיק שתיקחו את דירת הגג ותשווה אותה במצב הנכנס מה יש לה כשהיא נכנסת למצב היוצא, מה יש לה כשהיא יוצאת, ותראו שהיא מקבלת עשרות מונים יותר. היא בעלת האינטרס, דירת הגג. אי-אפשר, לא יכול להיות שכולם מקבלים כמו התמורות של דירת הגג מקבלת, ועיני לא צרה בה. אם היו נותנים לכולם כמו בונים שנותנים לדירת הגג, הייתי רק שמח.

אליעזר ראובברגר:

טוב.

עו"ד נועם קולודני:

אבל אתם יודעים שיש בדיחה, יש בדיחה מה הכי מפריע ליהודי, אתם יודעים מה הכי מפריע ליהודי? שהחבר שלו הוא מקבל יותר. אז זה במקרה הזה זה מפריע להרבה יהודים. גובה ומספר קומות, כפי שצינתי התוכנית מגבילה ל – 4 קומות וגג רעפים, ההצעה הכוללת 5 קומות ללא גג רעפים, וברכת שחייה. קווי בניין יש חריגות, כפי שפירטתי בהתנגדות, יש חריגות של מטרים בקו

הקדמי ובדרומי, ואחד מטר בצפוני, חצי ונסיגה. קומת, קומת הגג אינה נסוגה כנדרש מהווה תוספת שטחים אסורה לפי סעיף 151/ב לחוק. חנייה, הכניסה המוצעת מרחוב, וראיתי התייחסות הוועדה המקומית לזה, כי שהיא אומרת שאפשר לשלם כופר חנייה, גם אם ישלמו כופר חנייה, וזה המינימום, אבל אין שמה מספיק חניות, וגם הכניסה לחנייה תפגע ברצף הולכי הרגל בחזית הרחוב, ובכניסה ברחוב יצחק אלחנן. עצים ועירוב שימושים, עקירה מתוכננת של עצים בוגרים, ללא חוות דעת אגרונום, וללא אישור פקיד היערות, אי-אפשר, אי-אפשר לעשות את זה פשוט. כל אחד מהחריגות האלה שפירטתי עד עכשיו מחייבת הליך הקלה נפרד, ופרסום לציבור, דבר שלא מוצע, ונדרש. אי-אפשר, אי-אפשר לאשר את זה בתנאים, כלומר אי-אפשר לאשר את הבקשה הזאת בתנאים, ולהגיד שיפקידו יביאו אישור, לאשר את זה, שיביאו אישור פקיד היערות. לא, הם צריכים להביא קודם, לעבוד לפי הסדר, ועל זה יש את בג"ץ רמת מוצא, שאומר שאי-אפשר להקדים מאוחר, ממוקדם. יש פגיעה ממשית, יש פגיעה ממשית בדירת המתנגד. בחזית דרומית כפי שהיא, אני מפנה אתכם להתנגדות, פירטתי שיש חסימת אור ומפגע אקוסטי, קיר ממ"ד בעומק 2.6 מטר מוקם בצמוד לחלון חדר בדירה שלו, שמשמשת אותו, ומעליו מרפסת בדירה 10 בעומק 2 מטר, במרחק 90 ס"מ מהחלון, זה פגיעה מאוד בפרטיות של הדירה שלו.

אליעזר ראובברגר:

רק שנייה, שנייה, רק בשביל האינפורמציה, כמה יחידות דיור יש היום?

דובר לא מזוהה:

10.

אליעזר ראובברגר:

10, כמה הסכמות יש לכם?

עו"ד עידו שוורץ:

9,

אליעזר ראובברגר:

9,

עו"ד נועם קולודני:

תודה. בסדר. שילוב זה יוצא חסימה מוחלטת של קרני השמש כמעט כל שעות היום. לפי הדמיות, המרפסת של דירה 10 מצלה עד הצהריים, ומהצהריים יש חסימה מוחלטת ע"י מגדל הממ"דים, אני אומר לך, אתם יכולים להחליט מה שאתם רוצים, אבל לא יהיה לו, לא יהיה לו לא אור ולא פרטיות בדירתו, מה שיש לו היום.

יאיר מישב:

החזרת קולות.

עו"ד נועם קולודני:

רגע, שנייה, קיר הממ"ד, כפי שמרשי אמר, קיר הממ"ד, ישמש כמחזיר קול, והקולות ממרפסות השכנים יהדהדו ישירות לחלון של, של המתנגד. זה ייצור מפגע אקוסטי חמור.

צביקה אסולין:

אני יכול להגיד שאני נתתי (לא ברור),

עו"ד נועם קולודני:

יש לזה פתרונות תכנוניים, האדריכל של ה - , של היזם, יכול בוודאי להציע אותם, אפשר לדון בהם, ולשנות את התוכנית. בחזית הצפונית יש, שוב אוורור חסום, מפגע רעש, ומזגנים ופגיעות בפרטיות. גם לזה, יש פתרון, כי במצב הקיים, במצב הקיים חשוב שחלון המטבח מוסתר מהשמש, כל עונות השנה, מול החלון יש עצי, עצים של ה - , בניין ממול, והאוורור בעייתי בגלל גודל החלונות. הצעת היזם במקום לפתור את הבעיות שקיימות, מחמירה אותם, כלומר, גם כן כמו בבדיחה, הם באים, לא באים, הם באים לברך, ומקללים. הם מחליפים את החלון הרחב בדלת צרה הצמודה לחלון שירות, שטח הדלת הוא 60% מ - , משטח החלון הקיים. סככה להסתרת כל הקומפלקס מזגנים, מרפסות, באגף צפון. תימנע אוורור מהמטבח של המתנגד ייחסם לחלוטין, לא תהיה, אפשר לראות את זה בתוכנית, לא יהיו לו אוורור, פה יהיה צמוד לשירותים, זה יהיה אסון אקולוגי לדירה הזאת, והתמורות שהוא מקבל בשביל זה, הם לא שוות את הנזק שנגרם לו, אם הוא היה מקבל איזה שהיא, איזה שהוא בונוס שווה, הוא היה אומר, דהיינו,

אליעזר ראוכברגר:

מה הוא מקבל? מה הם מציעים לו?

יאיר מישב:

25 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

25 מטר הם מציעים לו?

יאיר מישב:

1 – 12 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

וממ"ד,

עו"ד עידו שוורץ:

ומעלית הוא בקומה 3,

יוחנן וייצמן:

לא, כולל ממ"ד,

אליעזר ראוכברגר:

25 מטר כולל ממ"ד,

עו"ד עידו שוורץ:

25 מטר כולל ממ"ד,

אליעזר ראוכברגר:

ומה? מעלית ומרפסת,

דובר לא מזוהה:

הוא הכי נהנה,

עו"ד עידו שוורץ:

הוא בקומה השלישית,

יאיר מישב:

אבל זה מציעים לכולם.

אליעזר ראוכברגר:

לא, בסדר, רק רציתי לדעת,

יאיר מישב:

את הזווית הזאת,

אליעזר ראוכברגר:

אני שואל שאלות אינפורמטיביות, לא,

עו"ד נועם קולודני:

כו,

אליעזר ראוכברגר:

לא מעבר לכך.

יוחנן וייצמן:

שכן מתחתיו. אבל אין עוד, בעמודה שלך, אין עוד דירות באותו מצב?

יאיר מישב:

יש שם שתי דירות, זה הכול.

מעין זד:

זה הוא,

אליעזר ראוכברגר:

ומה הם מקבלות? יותר?

עו"ד עידו שוורץ:

זה יורד למטה,

יאיר מישב:

לא, הם, הרי בפיתוח הנופי הזאת יש להם פינה זהה.

דובר לא מזוהה:

זה קומה חלקית,

יאיר מישב:

אבל לי יש עוד דבר,

עו"ד נועם קולודני:

רגע,

יאיר מישב:

מעלי יש של דירה 11 מרפסת בעומק 1.8 מטר, והרווח למטה שיוצא ממנה המרפסת, לזווית לקיר שקיים היום, זה בסדר, 75 ס"מ אין שמיים, אין כלום,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, זה, זה במסגרת הפגיעות שהוא ציין, אני לא דיברתי עכשיו על פגיעות, דיברתי על תמורות.

יאיר מישב:

למטה, לפחות הם רואים את השמיים.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד נועם קולודני:

הולך להיות פה מפגע אקוסטי נוסף מהמזגנים שמוצמדים אליו, שזה הולך להיות מטרד אמיתי, מטר וחצי מחלון חדר השינה. המרפסות, השלמת השטח של המרפסות יפגעו בפרטיות, ו - , כל מילה שתיאמר בכל אחד מהמרפסות של השכנים, יהדהדו בתוך, בתוך הדירה שלו, לא ליד,

יאיר מישב:

מטר וחצי,

עו"ד נועם קולודני:

זה המרחק,

יאיר מישב:

מחלון חדר שינה,

יוחנן וייצמן:

מי מבקש קיר מה?

יאיר מישב:

סליחה?

יוחנן וייצמן:

מי מבקש קיר?

יאיר מישב:

קיר?

אליעזר ראוכברגר:

חלון, חלון,

מעיון זך:

זה הם, זה הוא,

יוחנן וייצמן:

לא, קיר למרפסת,

יאיר מישב:

זה לא אנחנו,

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא נשמע את זה אחר כך הצד השני לפי,

יאיר מישב:

יש לי את התמליל של הישיבה.

עו"ד נועם קולודני:

זה לא, לא זה. חזית, חזית מערב על ציר (לא ברור), היות ומערב, הדירה פונה לקיר עצים, ויש שם מרחק קצר מהוויטרינה, לא ייהנה מהסלון, כמעט מאור שמש, לא, לא יהיה שם אור בדירה הזאת. הוספת המרפסות המדורגות בכיוון הצפון מערבי, יצל על החלון והוויטרינה, עוד יותר, כל אחד מהקשיים שכבר קיימים היום יועצם, יוחרף ויועצם. יתרה מכך, בחדר השינה, נסתמת דלת היציאה למרפסת בגלל הדירוג, כלומר דלת יציאה שכבר יש, היא תיסתם, יותר שם רק חלון בגובה 65 ס"מ. עכשיו המספרים האלה, שאני אומר, זה שאני אומר את זה ככה, לפרוטוקול זה נשמע אולי תקין, 65 ס"מ, או מטר וחצי מרחק מרפסת לחלון, אבל זה מספרים (לא ברור), אם מישו מדבר במרפסת הזאת, זה יישמע, למתנגד בתוך החדר שינה שלו. בנוסף מתוכננת מרפסת חסרת פרופורציות או המעליות, קשה לעשות שימוש, היא צרה מאוד, וארוכה, 8.20 על 1.40 מטר. 45, יש איזה פתרונות, ואני פירטתי את זה בהתנגדות. אני מפנה להערות של הגורמים המקצועיים בעירייה. מחלקת,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, עזוב את ההערות, זה,

עו"ד נועם קולודני:

זה אתם יודעים,

אליעזר ראוכברגר:

זה סוג של התנגדות עצמית, עזוב את זה רגע, זה נעשה אחר כך, קודם כל, על ההערות, הם לא צריכים להשיב, לגבי מה שהם צריכים כן להשיב,

עו"ד נועם קולודני:

זה נכון, לא חשבתי על הרעיון הזה,

אליעזר ראוכברגר:

כן, רק בוא, בוא נשחרר את הבחור מקודם, כי אילנית כבר פה, סליחה, מה שמך?

דו איינס:

דן.

אליעזר ראוכברגר:

דן, אוקי, בוא, תגיד לי מה אתה רוצה.

יוחנן וייצמן:

הסרת התנגדות,

דו איינס:

לא, לא, אני,

אליעזר ראוכברגר:

אתה רוצה להסיר את ההתנגדות,

דו איינס:

כן,

אליעזר ראוכברגר:

של בניין?

דו איינס:

נראה לי 25,

עו"ד עידו שוורץ:

יש לי עוד שמה כל יתר המתנגדים ש - ,

דו איינס:

(לא ברור) המתנגדים,

עו"ד עידו שוורץ:

שהגישו ביחד,

אליעזר ראוכברגר:

יש לך ייפוי כוח מהם?

דו איינס:

יש לי את זה,

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה בוא תציג זה ליועצת המשפטית של הוועדה, אילנית תבדקי את זה בבקשה. יש איזה שהוא הבנה ביניכם על משהו ש - ,

דו איינס:

ההתנגדות שלנו היא התנגדות מסביב לאור צל רוח, ודברים כאלה, יכול להיות שהדיירים האלה גם שוקלים לעשות פרויקט לתמ"א/38, ולכן הם מהשיקולים האלה, הם מעדיפים למשוך את ההתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

ללא תנאי.

דו איינס:

זה לא,

אליעזר ראוכברגר:

לא שיש איזה שהוא משהו תכנוני שאתם, שמשתנה בגלל ההסכמות.

יוחנן וייצמן:

הם לא אמורים לדעת מזה, בקיצור.

דו איינס:

לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

לא שומע.

דובר לא מזוהה:

שישמע מפיו לא מפינו.

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני שואל, אני שואל אם יש, אני שואל אותך, אני שואל אותו, הוא שומע את השאלה בדיוק כמוני, כמו כולם. הוועדה שומעת פה, זה לא שאלתי אותך בשושו.

דובר לא מזוהה:

אחר כך יש פרוטוקול, לא אני אמרתי, הוא אמר,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא, אני שואל בצורה מסודרת, האם יש דברים תכנוניים, שקשורים להסרה,

דו איינס:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

שאז גם אנחנו צריכים לדעת גם המתנגד צריך לדעת, גם הדרג המקצועי צריך לדעת, אם אין, אז אין.

דו איינס:

אין,

יוחנן וייצמן:

אין כלום, אוקי,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ההסרה אבל היא בעל פה, כי אני לא רואה פה הסרה חתומה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא פה, הוא אומר את זה כולו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא אומר את זה בעל פה,

מיטל שניאור:

לא, כש - ,

אליעזר ראוכברגר:

כן, הסרה בעל פה, אבל יש לו את הייפוי כוח מהם.

מיטל שניאור:

(לא ברור) את זה מהארכיון?

עו"ד עידו שוורץ:

אני אראה לכם את הייפוי כוח.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הזמנה לדיון,

עו"ד עידו שוורץ:

הרבה פעמים ייפוי כוח (לא ברור), אותם, ככה זה מקובל בתל – אביב.

אליעזר ראוכברגר:

טוב. מקובל?

עו"ד אילנית מיכאלי:

תכתבי את השמות, ולא את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

בשם כולם.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הם לא באו,

אליעזר ראוכברגר:

כן, תודה רבה. אז רק לרשום שההתנגדות הוסרה, עכשיו מי משיב ל - , לטענות של עו"ד,

עו"ד נועם קולודני:

רק שנייה, אנחנו לא סיימנו,

אליעזר ראוכברגר:

עוד שנייה משהו?

עו"ד נועם קולודני:

כן, אני רוצה רק להגיד,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה,

עו"ד נועם קולודני:

שני דברים, א' לעניין ה - , ההיבט האקלימי הסביבתי, והשימורי. גם אור, וגם אוויר, וגם צל, הם חלק בלתי נפרד מ - , מאיכות החיים של האדם, והתוכנית הזאת היא תביא ל - , היא תביא לחסימת אור מוחלטת ורעש. הדירה תזדקק לתאורה במשך תאורה מלאכותית כל שעות היום, אחרי שהיא תהיה בנויה, ולא יהיה בה אוורור, יצטרך אוורור מלאכותי, ואין סיבה שאדם יחיה בדירה כזאת שיש לו דירה יפה בשכונה טלביה בקומה השלישית, אין סיבה שהוא יזדקק. לגבי, לגבי ההיבט החוקי, אני אומר שסע עם כל הכבוד לוועדה הזאת, סעיף 151/ב לחוק התכנון והבנייה, מגביל את סמכות הוועדה וה - , אישור חלק מההקלות שמצוינות פה, ולכן גם אם הוועדה רוצה להפעיל שיקול דעת גמיש, אני רוצה, אין לה סמכות לאשר חלק מההקלות המבוקשות.

אליעזר ראוכברגר:

איזה?

עו"ד נועם קולודני:

מה שציינתי קודם לגבי הגג רעפים, השיוך של הגג המשותף.

אליעזר ראוכברגר:

אני אומר, בסדר, אוקי, בוא נשמע אותם.

עו"ד נועם קולודני:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

קדימה, מי משיב?

עו"ד עידו שוורץ:

עו"ד עידו שוורץ,

יאיר מישב:

אפשר שנייה רק הערה אחת,

אליעזר ראוכברגר:

רק, אבל אתה מיוצג, אז בוא,

עו"ד נועם קולודני:

הוא ביקש ממני עוד משהו,

אליעזר ראוכברגר:

אין בעיה, אני נותן, אני מאפשר אבל,

יאיר מישב:

אני רוצה לציין,

אליעזר ראוכברגר:

אבל בכל אופן זמנה של הוועדה הוא לא מיותר, כן,

יאיר מישב:

בסדר היום, הערה אחת. עמוד 78 למטה כתוב, שיש הקלה, סליחה הקלה בעומק מרפסות, עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית הקדמית צידית ואחורית ועל סמך זה אני מבקש שהמרפסת המערבית שהיא צידית, תהיה במקום 8.20 על 1.45 מטר, שתהיה 2 על 6 כמו כולם. לאחרים זה 2 על 6.

עו"ד עידו שוורץ:

קווי בניין,

מעין זד:

אתה בתוך קו בניין,

עו"ד עידו שוורץ:

טוב.

אליעזר ראוכברגר:

כו,

עו"ד עידו שוורץ:

אני אתחיל ככה, ההתנגדות הזאת בליבה שלה היא מתחלקת לשתיים, יש טענות קנייניות, שהם גם נוגעות למה מותר לי בבניין, ומה אסור לבנות ע"פ התוכנית. כולל טענות שחורגים מכמות הקומות המותרת, גגות רעפים וכולה, וכולה, חבל שהאדון לא סיפר שבשנת 2020, אנחנו התחלנו פה לקדם פרויקט של תמ"א/38 הריסה,

אליעזר ראובברגר:

תמ"א/38?

עו"ד עידו שוורץ:

הריסה,

אליעזר ראובברגר:

2, אוקי,

עו"ד עידו שוורץ:

כן. במסגרת ה – , הוא חתם על ההסכם הזה. אנחנו עשינו פה תהליכים ב - , בעירייה ובסופו של דבר לא אישרנו לנו להתקדם, ועברנו למסלול של תמ"א חיזוק,

יוחנן וייצמן:

ברחל אימנו,

עו"ד עידו שוורץ:

מה זה?

יוחנן וייצמן:

ברחל אימנו,

עו"ד עידו שוורץ:

מהנדס העיר הגיע אפילו מקום, הוחלט שפה לא יעשו תמ"א/2,

דובר לא מזוהה:

לא רצו לפרוץ את תוכנית המושבות בחריגה של 6 קומות,

דובר לא מזוהה:

מוגזמת,

דובר לא מזוהה:

כן, מהנדס העיר ביקש לא לעשות את זה בגלל תכסית ובגלל הקומות,

עו"ד עידו שוורץ:

אז נכנסנו לעסקה של תמ"א חיזוק, למעט המתנגד, כולל מסכימים, כולל בעמודה שלו, שכולם מקבלים את אותם תוספות, באותה תצורה, את התמורה המקסימאלית,

דובר לא מזוהה:

רק דירה אחת, (לא ברור),

עו"ד עידו שוורץ:

בהסכם התמ"א/2, כל הטענות ללא יוצא מן הכלל, של כמות קומות, כמות דירות, גובה, גגות רעפים, כל הטענות ללא יוצא מן הכלל, הוא הסכים לבניין של 7 קומות, והיזם יקבל 15 דירות, שיהיו 4 דירות בקומה, ולא 3 כפי,

עו"ד נועם קולודני:

סליחה, אני מתנגד,

עו"ד עידו שוורץ:

לא, לא,

עו"ד נועם קולודני:

אני לא מבין את הרלוונטיות,

אליעזר ראוכברגר:

אבל הוא לא קטע אותך, תן,

עו"ד נועם קולודני:

א', הוא קטע אותי,

אליעזר ראוכברגר:

הוא רוצה עכשיו לתת לנו שיעור בהיסטוריה,

עו"ד נועם קולודני:

לא, שיעור בהיסטוריה,

עו"ד עידו שוורץ:

אבל אתה מפריע לי,

יוחנן וייצמן:

גם הסמנטיקה,

עו"ד עידו שוורץ:

אתה מפריע לי.

עו"ד נועם קולודני:

בסדר.

עו"ד עידו שוורץ:

זה לא בסדר, זה לא בית משפט,

אליעזר ראוכברגר:

אבל זכותו לענות עכשיו מה שהוא רוצה, אם התשובות שלו הן לא רלוונטיות, אז אנחנו כמובן בדיון הפנימי נתייחס לזה בהתאם.

עו"ד עידו שוורץ:

רק אני מבקש שלא יפריע לי שוב, כי זה מפריע לי לקו ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

הוא נראה לי אדון הגון, הוא הבין מה שאתה אומר, בוא, לא,

עו"ד עידו שוורץ:

ביקשתי גם,

אליעזר ראוכברגר:

לא נראה לי אדם שנולד אתמול, כן, בבקשה.

עו"ד עידו שוורץ:

וכל ה - , כל מסכת הטענות האלה, הוא למעשה, אני (לא ברור), כי זה לא עניין אותו, כי הוא זה שהוא רצה פרויקט של תמ"א/2. עכשיו בשביל שלא יהיה ספק, אני מגיש לוועדה את הסכם התמ"א/2 החתום על ידו, אז למי להגיש את זה. ואני גם מצרף פה העתק רק מהעמודים הרלוונטיים, שבו כתוב מה הוא מסכים שייבנה,

עו"ד נועם קולודני:

גם לי במקרה?

עו"ד עידו שוורץ:

את ההסכם יש לו. הוא חתום,

עו"ד נועם קולודני:

טוב,

עו"ד עידו שוורץ:

אני אשלח לך.

דובר לא מזוהה:

7 קומות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה הריסה ובנייה מחדש.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יהודה פרוידגר:

הוא הסכים לגובה,

אליעזר ראוכברגר:

הוא עכשיו מספר לנו סיפור היסטוריה, מה? זכותו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

עכשיו הוא לא חייב להסכים,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

עו"ד עידו שוורץ:

בסדר, מה לעשות? אבל אז הוא הסכים. אז יש לו, הוא משנה את טעמו.

אליעזר ראובברגר:

עכשיו הוועדה יודעת שאז הוא הסכים, והיום הוא לא מסכים, נו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל הוא לא חייב,

יאיר מישב:

בניין אחר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה נושא,

יוחנן וייצמן:

אז הוא קיבל דירה טובה לטעמו, היום,

אליעזר ראובברגר:

מה זה משנה? אז הוא קם על צד ימין, היום הוא קם על צד שמאל,

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא אחרי זה חשב והגיע למסקנה שזה לא מתאים לו.

עו"ד נועם קולודני:

אגב, שאני גם אקבל עותק.

עו"ד עידו שוורץ:

תן לי עותק לזה, זה העמודים הרלוונטיים. אתה חתום עליו. ולכן אנחנו טוענים, שבכל הטיעונים לפתע מפריע הגובה, קווי בניין, כל זה לא הפריע בעבר, ופתאום מפריע לו, אז זה טענה (לא ברור). לגבי הגג מה שנטען כאן כרגע, אין שום בעיה להצמיד גג במסגרת ההיתר, ההליך הוא הליך קנייני, יידון אצל המפקח על הבתים המשותפים לגבי הצמדה של הגג, יש לנו לא מעט פרויקטים, שגם לא כאלה צמודים, זה מותר וזה תקני, וכל מה שאנחנו עושים זה מצמידים חלק מה הגובה, לא את כל הגג. חלק מהגג משמש למתקנים לכל הדיירים, וחלקו ישמש כ - , כמרפסת לדירה. אני בסך הכול

מזכיר בפרויקט הזה יש פה סך הכול תוספת של השלמת קומה ועוד קומה, זאת אומרת תוספת של קומה אחת בלבד, אין פה איזה פרויקט, שחורג בסדרי גודל, פרויקט מצומצם, תוספת של 4 דירות, תכנון שהיה של 15. לגבי חוות דעת כלכלית,

אליעזר ראוכברגר:

מה ישמש החלק השני של הגג?

דובר לא מזוהה:

מתקנים,

עו"ד עידו שוורץ:

מתקנים.

דובר לא מזוהה:

מתקנים משותפים,

עו"ד עידו שוורץ:

חלק מרפסת, וחלק מתקנים.

עו"ד נועם קולודני:

הוא בונה על רכוש משותף,

עו"ד עידו שוורץ:

לגבי חוות דעת כלכלית, אני, אנחנו מכירים שחוות דעת כלכלית זה לא מסמך רלוונטי בתוך תמ"א/38 חיזוק, אם הבנתי נכון, אז הטענה הייתה לאיזון בין הדיירים, ו - , רק בשביל לסבר את האוזן, הדירה כיוון שכולם מקבלים את אותם תוספות, אותם שטחים אותם מטרים, מכיוון שהוא נמצא בקומה השלישית, אז התועלת הכלכלית הכי גבוהה זה לדירה הזאת. כל הדירות בקומה הזאת,

אליעזר ראוכברגר:

אני אומר מבחינת המעלית?

עו"ד עידו שוורץ:

כן, מבחינת האיזון ביניהם, אני נותן,

אליעזר ראוכברגר:

הנגישות,

יAIR מישב:

מה עם הסיבוב של הדירה?

עו"ד עידו שוורץ:

ולכן, אם יהיה דבר כזה, ולא נדרש דבר כזה, ואני חושב שמעולם הוועדה ראה מסמך כזה, במסגרת תמ"א חיזוק, אז דווקא הוא ייהנה. לגבי חוות דעת של אגרונום, אז חוות דעת כבר מצויה בתוך התיק, במסגרת הדרישות של ה - , חוות דעת מהנדס העיר, צירפנו,

אליעזר ראוכברגר:

איזה חוות דעת?

דובר לא מזוהה:

אגרונום.

עו"ד עידו שוורץ:

אגרונום. עכשיו גם, היו פה, אני חוזר לפרויקט הקודם, יש פה טענות על עקירת עצים, ועצים שיחסמו וכולה, במסגרת התמ"א/2 הרי הסכים המתנגד שיעקרו את כל העצים בבניין בשביל לחפור את כל המתחם, ולבנות מחדש.

יAIR מישב:

טעות.

אליעזר ראוכברגר:

אבל אמרנו כבר, אז הוא הסכים, היום לא, לא, כן,

עו"ד עידו שוורץ:

זה אומר הרבה על טיב ההתנגדות,

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד עידו שוורץ:

ההתנגדות היא קניינית.

אליעזר ראוכברגר:

אתה אומר זה טיב ההתנגדות היא כזאת, אבל אתה לא חולק על זכותו היום להתנגד.

עו"ד עידו שוורץ:

גם הוצאתי צו מניעה ולא קיבלתי.

אליעזר ראוכברגר:

טוב.

עו"ד עידו שוורץ:

לגבי אמר,

אליעזר ראוכברגר:

חנייה,

עו"ד עידו שוורץ:

חנייה יש מקום חנייה אחד, נכון? עשינו מקום חנייה אחד, שימור לא התיר לגעת ב - , בגדר, הגדר היא פה לשימור במבנה, אסור לגעת בגדר, לכן לא יכולים להציע עוד חניות, אנחנו נשארים עם חנייה, כופר חנייה בשתי מקומות וגם בסביבה מי שמכיר אין בעיית חנייה, יש שמה הרבה כחול לבן, אנשים מחנים חופשי בטלביה, זה לא שכונה שיש בה מצוקת חנייה,

דובר לא מזוהה:

אושר ע"י תושי"ה הפתרון כמובן,

יאיר מישב:

בחודשים האחרונים יש בהחלט מצוקת חנייה,

עו"ד נועם קולודני:

יש מצוקה קשה, אני יכול להגיד,

דובר לא מזוהה:

התוכנית אושרה ע"י תושי"ה ומחלקת שימור,

עו"ד עידו שוורץ:

אנחנו משלמים כופר, אבל זה אילוץ שאנחנו, בגלל הגדר. עכשיו לגבי מפגעים אקוסטיים, עלו פה טענות, אני חייב להגיד, אני קראתי את ההתנגדות, 3 או 4 פעמים, היא מאוד מסובכת להבנה. אני

גם עכשיו ששמעתי אותה, גם עכשיו היא קשה להבנה, מכל מיני מידות, וכל מיני הדמיות מכל מיני מערכות, אני מודה ישבנו עם האדריכלים ניסינו להבין, באמת לא הצליח לפענח עד הסוף, מה שכן צריך לפענח, לדוגמא כל הנושא של,

אליעזר ראובברגר:

על הרעש, על האוורור, על המזגנים, בוא, לא צריך להיות גאון גדול בשביל להבין את זה,

עו"ד עידו שוורץ:

לא, ניסינו להבין, הפתח הזה, והפתח ההוא, וזה, היה מאוד קשה, אני בכל זאת מנסה לענות ממה שהצלחנו להבין.

אליעזר ראובברגר:

בבקשה.

עו"ד עידו שוורץ:

אז קודם כל יש לנו פה חוות דעת אקוסטית שעונה לטענות, באמצעות מומחה.

אליעזר ראובברגר:

בבקשה להראות את זה גם לצד השני כן,

עו"ד עידו שוורץ:

כן, בסדר. בבקשה. אז היא עונה לכל הטענות, והיא דוחה למעשה את כל הטענות, אין פה, גם הנושא של ה - , אפקטיביות בקיר הממ"ד, בסוף יש מרפסות, גם היום יש מרפסות שהן זיזיות שיוצאות, והן מפריעות לחלונות של השכנים, זה לא איזה בניין שאין בו הפרעות, אפשר אולי להעלות את ההדמיה של הבניין היום, אפשר לראות את זה, גם היום יש הפרעה ממרפסות לחלונות זה אין פרטיות מוחלטת, זה לא וילה בטלביה זה בית משותף משנות ה - 60 טלביה, עם כל ה - , שנות ה - 50.

יאיר מישב:

53 או 4.

עו"ד עידו שוורץ:

אוקי, אז עוד יותר, עוד יותר.

אליעזר ראובברגר:

תעלי את זה ב - GIS, מעיין, בבקשה.

עו"ד עידו שוורץ:

גם לגבי המזגנים, המזגנים של הדירות החדשות, לא יפריעו מבחינה אקוסטית, הם יהיו על הגג, למעט מה שבקרקע, והדיירים גם היום יכולים לשים מזגנים, לעניין הזה יש תקנות רעש, הוא צריך לפעול לפי תקנות הרעש לשים מזגנים שהם תואמים למפגעי רעש,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, את רושמת את הכול, כן? מעיין, מעיין,

מעיין זך:

מה?

אליעזר ראוכברגר:

רושמת.

יאיר מישב:

צד השני, למעלה, צריך עוד קצת ללכת שמאל,

עו"ד עידו שוורץ:

פה, פה זה הבנייה למטה.

מעיין זך:

אני רואה פה 27.

עו"ד עידו שוורץ:

הוא יענה על זה, שניהם. בבקשה, פרי.

פרי חמם:

אני אגיד שני דברים לגבי המסתורי,

אליעזר ראוכברגר:

שם, שם לפרוטוקול.

פרי חמם:

אדריכל פרי חמם, לגבי המסתורי מזגנים, אפשר להעלות את כל המזגנים לגג, ולהימנע מהמורכבות הזאתי האקוסטית, למרות שיש את הפתרון כמו שאתם רואים בחוות דעת הנוספת שצורף ע"י יועץ

אקוסטיקה. אני אגיד שהפתרון הזה של מזגנים על הגג, פתרון רגעי לסיום הפרויקט, ואנחנו לא סומכים על הדיירים שכל פעם שירצו להוסיף מזגן, הם ירוצו וישימו אותו על הגג, ולכן אנחנו מקפידים בכל הפרויקטים שיהיו מסתורים צמודים לדירות, זה לא מבטיח, אבל זה משפר מאוד את המצב, רואים פרויקטים שהסתיימו, והתדרדרות שלהם מאוד מהירה, רק בגלל הנושא ה - , המזגנים. עכשיו יש פה פתרון אקוסטי שהוא הצהיר פה, שהוא שונה ממה שאנחנו מראים בתכנון שלנו, הוא צריך, הוא מצריך השלמות, אבל הוא נותן פתרון שאני חושב שהוא ראוי שיהיה ב - , בכל הפרויקטים, הפתרון הזה של לזרוק את המערכות על הגג הוא פתרון לא מספיק טוב. מה גם, שהעיר הזאת היא עולה למעלה, חזית חמישית, כדאי להתחיל לחשוב על הגג לא כפח האשפה של הבניין, זה לגבי המזגנים. לגבי המרפסות שהוא (לא ברור), אני חושב שזה ברור לרישוי שלא היה ניתן, המרפסות בעצם בעומק המקסימאלי, עד לקו הבניין ולכן כדי לתת לו את כל השטח, 1.45 מטר, שזה לא כל כך גבוה, זה יותר מרוב המרפסות שהיו במצב הנכנס. אני אומר את זה על מרפסת של 8 מטר רוחב, אני לא חושב שזה מרפסת לא ראויה, זהו.

אליעזר ראובברגר:

על ה - , על הנושא של ה - , אור, פגיעה בפרטיות, כל הדברים האלה לא שמעתי התייחסות,

עו"ד עידו שוורץ:

אני אומר, אני אומר סך הכול מדובר,

אליעזר ראובברגר:

לגבי הפרטיות, אולי אמרת באיזה שהוא חצי משפט שגם היום יש שמה זה, אבל לגבי הנושא של האור לא התייחסת.

עו"ד עידו שוורץ:

יש פה תכנון, תכנון מוקפד,

אליעזר ראובברגר:

אור והשמש ושמיים לא התייחסת בכלל.

עו"ד עידו שוורץ:

אני אומר יש פה תכנון מוקפד לכל הבניין, יש אגף שלם שמקבל אותה תוספת באותה תצורה, מסכימים לתצורה הזאתי יש פה דייר אחד שהוא אחד מהדיירים באותה עמודה, ההסברים של הפרעה לאור ושמש לנו לא מובנים. אני אתן דוגמא, בסלון זה נכון ש - , אולי אפשר לפתוח את התוכנית אני אראה את זה, נכון שהיום הסלון פונה לכיוון הרחוב, אבל מרחיבים את הסלון ויש בו פתח, לא סוגרים אפשר לראות פה, זאת הדירה, הסלון היום פה, פה יש פתח אז מרחיבים, פה יש פתח, וגם יש פתח לצד הזה שהוא מרפסת, לכן אני, מה שהתחלתי מקודם, שקשה לנו מאוד עם כל

הטענות המדויקות האלה, כי הן לא מאוד ברורות, אם חברי ירצה עכשיו להתחיל להסביר אחד אחד, נענה אחד אחד, כי נבין אותם פעם אחת, אבל זאת דוגמא בזה שמרחיבים את הסלון פותחים פתח, ויש שני כיוונים בתוך הסלון, שתי מקומות שמגיע האור, עם מרפסת גדולה, לכן הטענות האלה לגבי,

יוחנן וייצמן:

אולי אם הוא היה מקבל את המענה לטענות הנקודתיות שלו, אז הוא ירד מההתנגדויות,

עו"ד עידו שוורץ:

לא, ניסינו אני לא חושב שזה, אני לא, אם ראיתם את ההתנגדות, היא קניינית,

יוחנן וייצמן:

קראנו, הבנו.

עו"ד עידו שוורץ:

אז היא קניינית, היא לא תכנונית.

עומר:

אני עומר היזם של הפרויקט, אנחנו מאחים ישראל יתד, אנחנו נתנו גם אופציה של לפתוח עוד חלון שמסומן פה לסגירה, לאפשר יותר כיווני אוויר לדירה, לחנייה, כאופציה ונעשה את זה בשמחה, נפתח את זה בכל יתר הדירות.

יאיר מישב:

זאת דלת,

אליעזר ראוכברגר:

איפה שה - , איפה שהשחור שמה?

יוחנן וייצמן:

איפה שהעץ,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

יאיר מישב:

הוצאתם את המרפסת, מה אני,

עומר:

הייתה פה פעם מרפסת, הרעיון היה,

אליעזר ראובברגר:

השחור, אפור כחול?

עומר:

איפה שהכחול כחול,

אליעזר ראובברגר:

כחול,

עומר:

כן, פעם הייתה פה מרפסת עם הצהוב הזה שאתם רואים כאן, והדיירים ביקשו, 10 דיירים ביקשו 9 לפחות, אדוני לא חתם, ביקשו לייצר מרפסות סוכה, אז נתנו פה פתרון של מרפסות סוכה לכל הבניין, ולכן היה את הדירוג ואת (לא ברור), ככה יש מרפסת שפעם הייתה פה, או נהרסת, וסימנו את החלון לסגירה, אם זה יעזור, אנחנו כמובן נשמח לפתוח את החלון הזה אפילו במידות רחבות, כדי לאפשר עוד כיוון אוויר, עוד אוויר, עוד כל מה שלא יהיה. וכפי שאמרתי בהתחלה, יש 9 דיירים שחתמו על התוכנית, גם מאוד מחכים לצאת לתוך התוכנית,

יאיר מישב:

שמצבם שונה לחלוטין.

עומר:

שנייה, יש פה דייר שנמצא בדיוק בדירה הזאתי קומה אחת למטה, והוא פה זה שגר מתחתיו בעד התוכנית הזאתי, ויש פה,

אליעזר ראובברגר:

אמרת יש לך 9 מתוך 10, ברור שהוא (לא ברור),

עומר:

מכלול אילוצים רחב מאוד, כדי להצליח כן, וגם זה שלא אמרנו, אנחנו מדברים פה עוד במתווה אחר.

אליעזר ראובברגר:

לא השבת על שני דברים, בכל אופן אולי פספסתי משהו. לא השבת לא על הנושא של גג רעפים כשהתוכנית שם מאפשרת ולא גג שטוח אלא גג רעפים,

יוחנן וייצמן:

אבל למי שייד הגג העליון? לטעמכם,

אליעזר ראובברגר:

את זה אתם תעשו, אז הוא אומר חלק, חלק, חלק. זה, הדבר השני, זה על ה - , ההקלות של המרפסת מה שהוא השיג,

פרי חמם:

אני חוזר, הגג,

אליעזר ראובברגר:

יכול להיות שפספסתי, אני לא, לא יכול לעשות,

פרי חמם:

בפרויקט החדש, זה בניין חדש, אנחנו לא רואים מבחינה תכנונית סיבה לגג רעפים, מה גם שאני צריך את הגג השטוח, בשביל בכל זאת למקסם שם מקום למערכות.

אליעזר ראובברגר:

אתה טוען שמבחינה חוקית, זה מתאפשר לך?

עו"ד עידו שוורץ:

זה לא רק מתאפשר, גם היום,

אליעזר ראובברגר:

למרות שהתב"ע אומרת שמה, גג רעפים?

עו"ד עידו שוורץ:

לא, גם היום אין פה גג רעפים מלא, יש פה שליש רעפים, כל יתר הגג הוא חשוף לחלוטין.

יוחנן וייצמן:

שנייה תצ"א שנייה,

עו"ד עידו שוורץ:

שימי תצ"א,

אליעזר ראוכברגר:

היא הראתה קודם,

יוחנן וייצמן:

בסדר, תראה שוב.

פרי חמם:

לגבי המרפסות,

עו"ד עידו שוורץ:

הנה רואים את זה יפה,

אליעזר ראוכברגר:

היא הראתה מקודם,

יוחנן וייצמן:

אפשר לראות את הבניינים ליד? איך זה נראה כל האזור?

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יוחנן וייצמן:

תצמצמי טיפה.

אליעזר ראוכברגר:

יש לה את זה,

יהודה פרוידגר:

הנה ככה, חלק ככה.

יוחנן וייצמן:

כן, בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

ההוא בכלל בלי גג רעפים,

עומר:

כן, כן, הרוב פה באזור הזה ספציפית,

אליעזר ראוכברגר:

רק זה יש לו גם כן חצי שלישי, איך שתקרא לזה, כן. טוב.

פרי חמם: לגבי המרפסת ענית, המגבלה שלו זה פשוט קו בניין, זהו. הגענו עד לקו הבניין, אפשר לפתוח פשוט,

עו"ד עידו שוורץ:

שימי בחזרה את ההרמוניקה,

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

פרי חמם:

משיקים לקו הבניין.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תודה.

עו"ד עידו שוורץ:

זה בעצם ההבדלים בין הצד הזה,

אליעזר ראוכברגר:

הבנתי, הבנתי,

עו"ד עידו שוורץ:

לבין הצד השני, שאפשר,

אליעזר ראוכברגר:

תודה, עו"ד,

יוחנן וייצמן:

תתייחסו, יש לכם התייחסות משפטית לנושא של הברירה? הוא טען שאין לכם זכות שימוש בכלל בגג העליון. זאת אומרת יש איזה, הוא טען שהגג העליון, הוא חייב להיות רכוש משותף,

עו"ד עידו שוורץ:

אני אענה,

צביקה אסולין:

תן להם לעשות,

יוחנן וייצמן:

כן, התשובה היא משפטית, אני מבין,

עו"ד עידו שוורץ:

במסגרת תמ"א/38 אין שום מגבלה, אין שום מגבלה, להצמיד את הגג, זה שאלה קניינית רק נידון אצל מפקח. יש פה לא מעט פרויקטים שהוצמדו גגות ואושרו,

יוחנן וייצמן:

זה אני יודע,

עו"ד עידו שוורץ:

תמ"א/38, אין מגבלה, אין מגבלה כזאת זה מגבלה הזאתי רלוונטית לא בתמ"א/38, בתמ"א/38 יש הסכם ויש הסדרה בחוק המקרקעין שמאפשרת לעשות כל עסקה, של כל הדיירים, אז היא בא לי לאבחון אצל המפקח, שהוא לא יכול להגיד, אני לא מסכים שתצמיד את הגג, למה? לא יודע, זה שאלה,

אליעזר ראובברגר:

טוב.

יוחנן וייצמן:

התמ"א נתנה לכם, במקרה דנן קומה וחצי, זאת אומרת מה מעל הקומה וחצי הזה, זאת אומרת,

עו"ד עידו שוורץ:

מה השאלה?

יוחנן וייצמן:

התמ"א נתנה לכם מה שנתנה במקרה שלנו זה קומה וחצי,

דובר לא מזוהה:

היא נתנה קומה ועוד קומה.

עו"ד עידו שוורץ:

גם במקרה הזה לא קומה וחצי, זה חצי קומה וקומה.

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה,

יוחנן וייצמן:

הפוך,

אליעזר ראוכברגר:

אותו דבר,

עו"ד עידו שוורץ:

שמייצר את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

קומה וחצי וחצי זה אחד, בסדר, נו,

עו"ד עידו שוורץ:

לראות חצי קומה מרפסות,

אליעזר ראוכברגר:

בגלל שבאחד אתה משלים, ובשני אתה מלא.

עו"ד עידו שוורץ:

מרפסות,

עומר:

ואז זה מונע את האפשרות לייצר מרפסת,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר,

עו"ד עידו שוורץ:

אין לך פנטהאוס זה לא אותו דבר, זה הרבה,

אליעזר ראוכברגר:

אני לא בטוח שברירה ומרפסת זה לא סוג של פנטהאוס,

עו"ד עידו שוורץ:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

או יותר מפנטהאוס,

דובר לא מזוהה:

זה פתרון,

עומר:

זה הפתרון,

עו"ד עידו שוורץ:

זה התוצאה,

עומר:

זה הפתרון,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עומר:

שאגב עשינו את זה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, לא אמרתי,

עומר:

וכל הדיירים חתמו עליו.

אליעזר ראובברגר:

אני רק ציינתי את העובדה, לא הבעתי את עמדתי עליה. כן, אדוני העו"ד רוצה להשיב?

עו"ד נועם קולודני:

כן, אני רוצה,

אליעזר ראובברגר:

יש לך זכות תגובה כמובן. כן, חברים רק אני מבקש לא להפריע לו, אתם סיימתם עכשיו זה רק הוא,

עו"ד נועם קולודני:

אני אתחיל, הטיעון של חברי באשר לחתימה על הסכם קודם, בתוכנית אחרת בפרויקט אחר, היא מעידה כאלף עדים על חולשת טענותיו, בזה הוא התחיל וזה, על זה הוא שם את יהבו, זה שמרשי כן חתם או לא חתם, על תוכנית אחרת במצב אחר, בפרויקט אחר, אין לזה שום השלכה, אין לזה שום רלוונטיות, זה מופרך בכלל להעלות את זה, ואם זה הטיעון שלו, אז מצבו קשה מאוד וחלש. תמ"א/38 זה לא הודעה על פתיחת עונת ציד חופשית. זה לא, אומרים, איש איש יצא לדרכו, לוקחים את הגג, ושמים עליו בריכה וסוגרים את זה ליתר הדיירים, זה לא מה שתמ"א/38, זה לא התכלית שלה, וזה לא מה שהיא אומרת. הגג הזה לא יישאר משותף, דירת הגג לא תאפשר גישה לגג החדשה, ואין דרך שהיא תהיה גישה לגג העליון החדש. גם אם 9 דיירים הסכימו לזה, במקרה הטוב, הם לא הבינו על מה הם חותמים,

עו"ד עידו שוורץ:

תקנות כיבוי אש דורשות 24,

עו"ד נועם קולודני:

אתה מפריע לי עוד פעם, עוד פעם, פעם שלישית אתה מפריע לי, ואני לא נהנה מזה.

אליעזר ראובברגר:

לא, אל תפריעו לי, אבל אני לא יודע, יושבים פה, יושבים פה שתי דיירים, ואתה אומר ש - , הם לא ידעו, הם לא בינו על מה הם חתמו, אני לא יודע, אני לא יודע, אני נראה לי שבטלביה בוודאי גרים אנשים אינטליגנטים,

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא, הקורלציה בין כסף לשכל היא אקראית.

עו"ד עידו שוורץ:

הם גם גרים (לא ברור),

צביקה אסולין:

היה טוב,

עמנואל:

זה גם יפה.

אליעזר ראוכברגר:

לא,

עו"ד נועם קולודני:

אני אגיד לך,

אליעזר ראוכברגר:

עו"ד, עו"ד אני לא הייתי מזלזל,

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא, אבי המנוח, אני אגיד לכם אבי המנוח גר במעלה הרחוב, בחובבי ציון 27,

אליעזר ראוכברגר:

לא משנה, אז מה? תגיד שהוא לא היה, הוא היה אדם שלא הבין?

עו"ד נועם קולודני:

לא, הוא היה פרופסור באוניברסיטה העברית, אז הוא דווקא,

אליעזר ראוכברגר:

אז רק פרופסורים באוניברסיטה העברית מבינים?

עו"ד נועם קולודני:

לא, הוא מקרה חריג.

אליעזר ראוכברגר:

מי שפרופסור באוניברסיטת חיפה, לא מבין,

עו"ד נועם קולודני:

לא, לא, אבל הוא היה עני, הוא היה עני ואביון,

אליעזר ראובברגר:

בסדר, נו. בואו, אתה נראה לי יכול להבין טיעונים יותר טוב,

עו"ד נועם קולודני:

אני צוחק, אני לגמרי ברור, סליחה.

אליעזר ראובברגר:

אם זה בהומור, בסדר.

עו"ד נועם קולודני:

עכשיו לגבי הדו"ח חברתי האקוסטי, זה יפה שהוא הגיש לנו את הדו"ח האקוסטי רק עכשיו, אבל אם תקראו את הסיכום שלו, תבינו שהדו"ח האקוסטי הוא לא רלוונטי, הדו"ח האקוסטי אומר כך, זה יפה שהוא הציג את זה פה בישיבה, ולא שלח את זה מראש. הוא אומר פה בדו"ח האקוסטי, הוא אומר ככה, הספקתי לקרוא את הסיכום, במסגרת הכנת המענה להתנגדות, נבדקו מפלסי הרעש הצפויים בסביבה הקרובה (לא ברור) מפעילות מתקני המערכות האלקטרו – מכאניות המתוכננות, ומפעילות במבנה המתוכנן. לא זה, לא זה הבעיות, הבעיות זה לא המערכות, זה אותנו הוא אומר שהוא ירחיק, נקווה ונאמין לו שהוא יעיף את המזגנים ויעלה אותם לגג. אבל זה שהשכנים ידברו במרפסת בתוך חדר השינה שלו, את זה הדו"ח האקוסטי לא בדק, ולא התייחס לזה,

עו"ד עידו שוורץ:

כתוב ומתייחס. תקרא בפנים לא בסיכום.

יאיר מישב:

יש לי שאלה,

צביקה אסולין:

תודה רבה, כן,

עו"ד נועם קולודני:

עכשיו,

אליעזר ראובברגר:

אולי זה נמצא בפסקה השנייה, (לא ברור) כרגע,

עו"ד נועם קולודני:

אני לא,

אליעזר ראוכברגר:

אולי נמצא בפסקה השנייה שאותה לא הקראת,

עו"ד נועם קולודני:

הוא הגיש, אבל, אתה מפריע לי עוד פעם. הוא,

אליעזר ראוכברגר:

גם בפסקה השלישית, אבל בסדר, שמעתי אוקי,

עו"ד נועם קולודני:

בסדר. עכשיו לא צריך להיות מומחה אקוסטי לדעת שבמרחק מטר וחצי מהמרפסת החדר שינה זה יפריע. אין על זה עוררין, זה לא, לא אומרים על זה.

אליעזר ראוכברגר:

מה קורה שמה היום,

עו"ד נועם קולודני:

חשבתי שאתה הולך להגיד, שלא יודע מה קורה בחדר שינה,

אליעזר ראוכברגר:

אצלי בבית אני שומע את השכנים שלי מלמעלה, נו מה?

עו"ד נועם קולודני:

מה קורה במרפסת, אני יודע, עומדים צוחקים ומעשנים, מה יכול להיות?

אליעזר ראוכברגר:

לא יודע, אולי שותפים קפה.

עו"ד נועם קולודני:

אולי שותפים וויסקי, כן.

צביקה אסולין:

ויסקי תמיד זה טוב.

עו"ד נועם קולודני:

טוב, חברי לא נתן תשובות ענייניות. הטיעון שלו, הטיעון שלו שהוא לא הצליח להבין, הוא לא הצליח להבין את הטענות של המתנגד הוא לא נשמע לי רציני, הוא רציני בערך כמו זה שהוא חתם על ה - , התוכנית הקודמת לבניין אחר, הוא הבין היטב את הטענות, הטענות ברורות, הטענות ענייניות, הטענות במקום, והוא בחר לא להתייחס אליהם, כי אין להם, אין להם תשובות זה לא שהוא לא הבין אותם. ההיתלות ב – 9 דיירים כך או כך, אין לו שום נפקות, הרבה פעמים קורה ב – 90% טוענים, אנחנו רואים הרבה דוגמאות ש – 90% טועים מותר להם לטעות, אין לזה, אין לזה נפקות אם הם טעו או לא, אי-אפשר להפוך את הדירה של, של המתנגד למפגע אקוסטי, ותאורה ואורור, גם אם 90%, אין לזה מקום,

יאיר מישב:

רק שנייה,

אליעזר ראוכברגר:

כן, משפט אחרון, ואנחנו נסיים, כן,

יאיר מישב:

האחרון שהעליתי,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

יאיר מישב:

אתה טוען שעובדה שהם חתמו, הם חתמו על זה שהם מוותרים על הזכות שלהם לערער, אתה מבין? הם מראש חתמו על חוזה שמכיל סעיפים שעושים עליהם לערער, זה החוכמה, הם בכלל לא קראו את זה,

אליעזר ראוכברגר:

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

עו"ד נועם קולודני:

תודה רבה,

אליעזר ראוכברגר:

המשך יום טוב. בבקשה תודה רבה לכולם.

עו"ד נועם קולודני:

תודה רבה רבותי.

צביקה אסולין:

מה השם שלך, מה?

עו"ד נועם קולודני:

קולודני,

אליעזר ראוכברגר:

קולודני.

צביקה אסולין:

אתה עו"ד?

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה,

צביקה אסולין:

משהו חדש, כמה זמן אתה? שבועיים?

אליעזר ראוכברגר:

מה?

עו"ד נועם קולודני:

אצלכם הייתי הרבה פעמים.

אליעזר ראוכברגר:

חברים, יהודה, אתה רוצה לקבל ממני פרטים, כמה הוא לוקח לשעה, כמה הוא לוקח לכל מילה, לכל אות, בחוץ, אנחנו רוצים לקבל החלטה,

צביקה אסולין:

אולי תשתה איזה קפה אחד, יום אחד.

אליעזר ראוכברגר:

רוצים לקבל החלטה, וצריך לעשות פה הפסקה, בוא, אנשים בני אדם,

צביקה אסולין:

בדיוק, מה?

אליעזר ראוכברגר:

טוב, רק לבדוק שהדלת סגורה בבקשה. כולם יצאו, טוב, חברים.

יוחנן וייצמן:

אין פה מה לא לאשר,

צביקה אסולין:

תסגור את הדלת.

אליעזר ראוכברגר:

אני גם חושב ככה,

יוחנן וייצמן:

הדבר היחיד שמטריד אותי זה מה קורה בגג,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זהו, השאלה,

אליעזר ראוכברגר:

על הגג שילכו למפקחת,

עו"ד אילנית מיכאלי:

האמת שזה,

יוחנן וייצמן:

השאלה אם אפשר לאשר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה גם ה - , זאת גם ההתנגדות שלו בעצם.

חיים כהן:

לייזר, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לעשות ככה,

צביקה אסולין:

הוא גם אמר שהם הולכים להתדיין על זה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מפקחת, יש צריך למנות,

חיים כהן:

הסכמה זה 90%,

אליעזר ראוכברגר:

בואו, בואו נתייחס אחד אחד. תראו לגבי הנושא של העצים, חברים,

חיים כהן:

מתוך,

אליעזר ראוכברגר:

אחד, אחד,

חיים כהן:

מתוך 10, יש 9,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל גם, גם ה – 9 לא יכולים לעקר,

חיים כהן:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

את הזכות שלו בגג העליון המשותף. בסדר, בוא נעבור נושא נושא, לגבי הנושא של העצים יש חוות דעת של אגרונום, ממילא אנחנו דוחים את ההתנגדות.

צביקה אסולין:

שאלתי אותו,

אליעזר ראוכברגר:

לגבי הנושא של החנייה יש אישור של תושי"ה, הוא נותן כופר על, שתי מקומות, מייצר רק מקום חנייה אחד בשל בעיות שימור, הוראות שימור, הנחיות שימור, איך שתקראו לזה, ולכן אין אפשרות, בנוסף יש גם ליד זה גם חניות, הוא נותן כופר, אין מצוקה גדולה באזור הזה, אנחנו דוחים את ההתנגדות הזאת. לגבי הנושא של התמורות, והשוויוניות, ומסמך כלכלי בתמ"א/38 חיזוק 1, אף פעם לא ביקשו,

יוחנן וייצמן:

לא, יש פה שוויוניות,

אליעזר ראוכברגר:

רגע, שנייה, אני עוד לא גמרתי את המשפט, אתה כבר אומר - יש, רגע.

מעין זך:

להתחיל את המשפט,

אליעזר ראוכברגר:

תרצה להוסיף אחר כך, זכותך יהיה כמובן להוסיף, לגבי מה?

מעין זך:

תתחיל מהתחלה את המשפט,

אליעזר ראוכברגר:

מהתחלה?

מעין זך:

לא מהתחלה, מהתחלה, מהתחלה,

אליעזר ראוכברגר:

לגבי הטענה על נושא של אין מסמך כלכלי, ולכן יש פה לשיטתו אין פה שוויוניות, ואין פה הוכחת שוויוניות, אז א', כולם מקבלים את ה – 25 מטרים, את הממ"ד, ואת המרפסת ויש פה מעלית, שנותנת נגישות, בוודאי למתנגד שהוא גר בקומה השלישית, הוא לא נראה לי אדם צעיר, הוא ייחנה מהמעלית ומהנגישות. ב', מעולם לא ביקשו בתמ"א/138 שהיא חזוק מסמך כלכלי, אנחנו בודקים אם יש שוויוניות במטרים שמקבל כל אחד בתוספת לדירה שלו, וזה יש. עד כמה שניתן, ועד כמה שאפשר, בתכנון מיטבי. בנוסף יש לו טענות על פגיעה של אור, פרטיות, שמש, דברים כאלה, אני מניח שאם 90% מהדיירים שמה חתמו, אז יהיה שמה, זה כנראה התכנון המיטבי שיכולים להוציא, ואני לא יודע כמה היום יש שמה גם כן ששומעים קולות, או דיבורים מקומה לקומה, ממרפסת למרפסת, בכל מקרה זה התכנון המיטבי שיש, והראייה ש – 90% מהדיירים חתמו על זה, ו – 90% מה – , בעלי הדירות חתמו, גם הרוב המוחלט מהעמודה שלו שיש שמה 3, אז זה שני שלישי, שניים מתוך 3 חתמו ומסכימים, וכל הטענה של המתנגד שהם לא ידעו על מה הם חתמו, אני לא יודע, על מה, זה זלזול בדיירים שמה, אני במקומו הייתי נמנע מלהעלות טענה כזאת, שכאילו כולם שמה הם טיפשים, וכולם שמה לא מבינים, וכולם שמה טמבלים, שהם לא יודעים מה הם חתמו והם זה, כל הכבוד בשכונת טלביה לא גרים אנלפאבתים, זה לגבי זה. לגבי הנושא של מפגעי רעש, אקוסטיקה וכדומה מזגנים, הוצג לנו פה חוות דעת אקוסטית, שמאפשרת ואומרת שאין פגיעה גדולה בעניין, הצד השני לא הביא שום חוות דעת, לא הביא שום חוות דעת נגדית, הם רק טענו את זה עד בסיס הנתונים שיש להם. אני מניח שהנתונים הללו גם היו אצל מי שכתב את חוות הדעת הזאת, שזה רז אורן הדסה וייעוץ בעצם, וחתום על זה רק שנייה, חתום על זה יועצת אקוסטיקה בשם שני רוט, וגורם המאשר זה מהנדס, מהחברה הזאת, שנקראת כמו שאמרתי רז האורן הנדסה וייעוץ, אם אין חוות דעת נגדית של יועץ אקוסטיקה, אז עכשיו אנחנו מקבלים את החוות דעת של היועץ האקוסטיקה שהביא לנו חוות דעת כתובה. לגבי הנושא, מדובר פה בתוספת קומה, אני לא רוצה להתייחס לזה שהוא היה בעבר הסכים לתמ"א/2, זה לא רלוונטי באמת, צודק המתנגד שזה לא רלוונטי, אין לזה שום הקשר. אבל זה לא משנה, יש כאן תמ"א שנותנת עוד קומה וחצי או חצי קומה ועוד קומה, שהיא בהתאם לפי ה – הוראות התמ"א לפי המקובל בתמ"אות, אמרנו אגרונום יש בתיק, נשאר לנו רק ה – , המרפסות זה בגלל נושא של קו הבניין, נשאר לנו רק הנושא של הגג, אמר ה – , המבקש שהגג הוא חלקו היא באמת הוא ביקש בשביל בריכה ומרפסת, ובחלקו השני יהיה מתקנים טכניים לכולם, שזה בעצם יהיה רכוש משותף.

מעין זך:

יש אבל,

אליעזר ראובברגר:

מה?

מעין זך:

הוא קיים כבר.

אליעזר ראוכברגר:

מה קיים?

מעין זך:

מערכות טכניות.

אליעזר ראוכברגר:

קיים בתוכנית,

מעין זך:

נכון,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, זה התשובה שלו, טען המתנגד שהוא לקח את כל הגג, הוא אמר - לא, לא לקחתי את הכול, לקחתי רק חלק, שזה בעצם סוג של במקום הפנטהאוס, כי הוא הולך על קומה, על חצי קומה וקומה, אם יש שמה ערעורים קנייניים על הנושא של הגג, שילכו למפקח.

צביקה אסולין:

הוא אמר גם,

אליעזר ראוכברגר:

מבחינה תכנונית,

צביקה אסולין:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

מבחינה תכנונית זה מקובל,

יוחנן וייצמן:

אין בעיה לאשר את זה,

אליעזר ראוכברגר:

אין בעיה לאשר, אם יש בעיה קניינית שילכו לשולחן שבו דברים עניינים קנייניים, זאת דעתי, ואם זה מקובל על כל החברים פה בוועדה, ועל, עליך, מעיין, מיטל, אילנית, אז אני חושב שזו ה - , ההחלטה, מקובל? מיטל,

מיטל שניאור :

כן,

אליעזר ראוכברגר :

מקובל. אילנית,

מעין זד :

לפטור ממקום חנייה אחד?

אליעזר ראוכברגר :

מעין, מה?

מעין זד :

לפטור ממקום חנייה אחד,

אליעזר ראוכברגר :

אז אמרתי, דיברתי על חנייה, שהם נותנים שתי, למה אחד? שתיים, נותנים כופר, על שתי חניות.

מעין זד :

לא, יש חנייה,

יוחנן וייצמן :

50% יש להם הנחה,

אליעזר ראוכברגר :

חנייה אחת הם, הם מציעים,

מעין זד :

פה,

אליעזר ראוכברגר :

ושתי חניות הם נותנים כופר, הוא אמר דיברתי על זה, אמרתי.

יוחנן וייצמן:

לא, היה אחד כופר,

מעין זך:

לא, הם נדרשים לשתיים,

אליעזר ראובברגר:

כנראה שלא, כנראה שהם נדרשים יותר, ככה נראה פה.

יוחנן וייצמן:

לא, בבניין לשימור אז התקן הוא 1 ל – 2,

מיטל שניאור:

מה רשמו? מעין,

יוחנן וייצמן:

4 דירות,

אליעזר ראובברגר:

אבל אמר, אמר המבקש שהוא מבקש, לא, זה לא בניין לשימור, רק יש שמה, יש שמה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני כן מכירה את הבניין הזה,

אליעזר ראובברגר:

בבעיה, לא, יש שמה גדר לשימור, ובגלל הגדר, הוא לא יכול לייצר יותר מקומות חנייה.

יוחנן וייצמן:

אם זה הוראת שימור מגיע לו 1 על 2,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, לא, זה סתם, זה לא זה.

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור),

מעיון זד:

הם נדרשים לשתי מקומות חנייה, הם מציעים,

יוחנן וייצמן:

מה?

מעיון זד:

מקום חנייה אחד,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

מעיון זד:

זאת אומרת,

אליעזר ראוכברגר:

ואת השאר, ואת השאר הם ישלמו כופר, המבקש אמר שהוא ישלם כופר,

יוחנן וייצמן:

גם הסדרי תנועה,

מעיון זד:

הוא רוצה לבטל את המקום חנייה שהוא מציע?

אליעזר ראוכברגר:

לא, על זה שהוא מציע, הוא אמר שהוא ישלם 2 כופר, אני שמעתי את זה ממנו,

מעיון זד:

אבל מה תושייה אומרים,

אליעזר ראוכברגר:

מה אומרים תושייה?

מעיון זד:

נדרש שתיים, הם מציעים אחד ישלמו כופר אחד,

אליעזר ראוכברגר:

למה נדרש שתיים?

מעין זך:

בגלל שנדרש 4, בגלל שזה בניין לשימור,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא בניין לשימור,

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה לא בניין לשימור,

יוחנן וייצמן:

אבל הגדר לשימור,

אליעזר ראוכברגר:

רק גדר לשימור,

יוחנן וייצמן:

אם הגדר לשימור, מגיע שתיים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה לא בניין לשימור, איזה שימור יש שם.

יוחנן וייצמן:

זה אין לנו סמכות אפילו לבקש יותר,

עו"ד אילנית מיכאלי:

מה פתאום זה סתם,

יוחנן וייצמן:

זה הוראת שימור, זה 5166/ב,

מעין זך:

אז הם צריכים,

יוחנן וייצמן:

אין לנו סמכות, זה לא בשיקול הדעת שלנו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא, זה סתם,

יוחנן וייצמן:

יש לנו שיקול דעת לפטור לגמרי, פה לא נתנו לנצל את זה, אבל אין לנו סמכות לדרוש 4.

מיטל שניאור:

אני גם שמעתי שהוא אמר שניים, אפשר,

אליעזר ראובברגר:

כן, הוא אמר, לא אני, גם רשמתי, אני רשמתי יש מקום חנייה אחד, ולכן ואין אפשרות לייצר אז משלמים כופר (לא ברור) באזור.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הבניין לא מיועד לשימור,

אליעזר ראובברגר:

סליחה, מעיין, מעיין,

מעין זך:

לא,

אליעזר ראובברגר:

אחד חנייה ותשלום הכופר בהתאם להחלטת או לחוות הדעת של תושי"ה.

מיטל שניאור:

בדיוק, והיתר, היתר בכופר, אל תציני אחד או שניים, בהתאם לחוות הדעת של תושי"ה.

אליעזר ראובברגר:

בהתאם לחוות הדעת של תושי"ה,

מעין זך:

לא, זה לא חד-משמעי, זה פרוץ.

אליעזר ראובברגר:

למה פרוץ?

מעין זד:

כי כשתושי"ה אומרים לכם, מובא להחלטת הוועדה והוועדה תחליט,

יוחנן וייצמן:

לא,

מעין זד:

בגלל שזה בניין לשימור,

אליעזר ראובברגר:

(לא ברור), אחד הוא מייצר, כל השאר לפי מה שתושי"ה אומר שצריך ישלם כופר,

מעין זד:

אבל היא אומרת אחד,

אליעזר ראובברגר:

אז בסדר, אז לפי חוות דעת, אז אמרתי לפי חוות הדעת של תושי"ה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ישולם כופר עבור החניות הנדרשות.

מיטל שניאור:

יתר החניות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

החניות הנדרשות למעט,

אליעזר ראובברגר:

אחד יהיה, אחד יעשו, יתר החניות הנדרשות לפי חוות הדעת של תושי"ה יושלמו עבורם כופר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

למעט חנייה אחת של ההיתר,

אליעזר ראוכברגר:

מה?

מעין זד:

זה 3,

אליעזר ראוכברגר:

כן,

מעין זד:

אוקי,

יוחנן וייצמן:

זה אחד, זה לא 3,

מעין זד:

אני לא, אז תחליטו אתם לא, תחליטו.

אליעזר ראוכברגר:

אני לא מחליט, אני אומר מה שתושי"ה כתבו.

מעין זד:

אז תושי"ה אומרים, נדרש 4, אתם טוענים שזה לא בניין לשימור, אז זה אחד,

יוחנן וייצמן:

תושי"ה אומרים 4, או 2?

מעין זד:

4, כי עכשיו אתם טוענים שזה בניין לשימור, ולא מגיע לו 50% הנחה, נכון? נכון?

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה בניין לשימור, נו, עזוב זה בן אדם (לא ברור) את הגדר פה.

יוחנן וייצמן:

אז תרשה לו לפתוח את הגדר, והוא יעשה 4.

צביקה אסולין:

תושי"ה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הוא לא יכול לפתוח שום גדר, תראה את הבניין הזה הוא צפוף כמו אני לא יודעת מה,

אליעזר ראוכברגר:

אז מה את אומרת? רגע מה את אומרת? אילנית, כמה צריך לשלם כופר?

יוחנן וייצמן:

(לא ברור),

עו"ד אילנית מיכאלי:

משנה כלום בגדר הזאת, בוא תהיה,

אליעזר ראוכברגר:

אז צריך לשלם 3 כופר?

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן, נו, יש נציין את זה,

אליעזר ראוכברגר:

כמה שאומרת תושי"ה,

מעין זד:

אז 3.

אליעזר ראוכברגר:

תודה רבה, אנחנו יוצאים להפסקה, רפאל, בבקשה לסגור את ההקלטה, אנחנו יוצאים להפסקה חצי שעה, ארוחת צהריים ומנחה, עוד 20 דקות. מה נשאר? עוד שתיים.

יוחנן וייצמן:

בסדר.

אליעזר ראוכברגר:

רפאל, אפשר לסגור את ההקלטה? עמנואל, בוא תסגור פה את ההקלטה.

(הפסקה)

אליעזר ראוכברגר:

טוב חברים,

יהודה פרוידגר:

תעשה עכשיו את התשתיות,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, מה שנעשה עד שיבואו. אנחנו חוזרים מהפסקה, יש פה כמה בקשות של תיאום תשתיות, בזק, העתקת תשתית בזק במסגרת פרויקט הסעת המונים באגן העיר העתיקה, ברחוב מלכי צדק בעיר דוד. תוכנית אב לתחבורה מבקשים (לא ברור) מצלמות חדש הפרויקט חידוש (לא ברור) הולכי רגל, זה אזור גבעת מרדכי, מעלה שלמה, (לא ברור) צבי פוקס. בזק מבקשים חיבור חדש ברחוב שטרן, קריית יובל, פלאפון, מבקשים החלפת עמוד תאורה למתקן שילוט קטן, רחוב אייזק רמבה בסמוך לרחוב רב החובל בתלפ"ז. בזק השלמת צנרת, ברחוב חרשי הברזל בתלפיות. בזק דורשים עיבוי צנרת והורדת רשת עילית קיימת ברחוב אל – זיתונה בבית חנינא, פלאפון מבקשים החלפת עמוד תאורה מתקן שידור קטן עבור פלאפון, סלקום, ל – אי. אייץ. אי.

יהודה פרוידגר:

איפה?

אליעזר ראוכברגר:

ברחוב אבנר חי שקי סמוך לחניון יער גילה בשכונת גילה. בזק מבקשים הורדת רשת עילית לתכנון ובנייה ברחוב אל – בטאן בבית צפאפא. והם מבקשים חיבור לקו בזק קיים ברחוב אדיר יעקב שכונת באר יעקב, יש למישהו שאלות, הערות? אין, אז מאושר, תודה. אילנית פה, איפה? דליה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני, היא אמרה שהיא אמרה התקשרה אליהם. הם בדרך.

סיום הדיון