



הוועדה למשנה לתכנון ובנייה - היתרים – תמליל

תיק מספר 2023/0385.00

חיים נחמן ביאליק 17, בית הכרם

מספר הוועדה : 2

מקום ההתכנסות : אולם הנהלה 2

תאריך הוועדה : כ"ה בטבת תשפ"ו (14.1.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : דליה אלפסי ונלי צדוק

שעת תחילת הוועדה : 9:30

שעות סיום הוועדה : 19:13

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



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג R ים

יו"ר אליעזר ראוכברגר:

טוב, הלאה, תיק הבא.

אורית רז:

2023/385 זה תיק שחוזר אלינו פעם שנייה בהתנגדויות, תיק של האוניברסיטה העברית, מבנה שהם בונים בשכונת בית הכרם, שמענו את המתנגדים בוועדה הקודמת, הם העלו הרבה הרבה טענות, למעשה לא קיבלנו עדיין החלטה סופית בתיק, כי היינו צריכים לשלוח אותם להשלמת פרסום. לגבי מעלון בחזית צידית, חדר טרפו מעל השטח שאנחנו בדרך כלל נותנים ועוד הקלה בקו בניין, אם אני זוכרת נכון, גם לשלושת ההקלות החדשות, הם הגישו התנגדות, הם גם חזרו קצת על ההתנגדות, והם גם עיבו בעצם את ההתנגדות הקודמת, וכמובן התנגדו להקלות החדשות, אנחנו כן נכון שנשמע אותם.

אליעזר ראוכברגר:

צריך לשמוע את הכול או רק על החדשות?

אורית רז:

אנחנו הדגשנו גם בהחלטת הוועדה הקודמת שההתנגדות יישמעו רק לגבי ההקלות החדשות, ולא לגבי,

אליעזר ראוכברגר:

מה עם ההקלות החדשות?

אורית רז:

אני אקריא אותם, גובה מבנה העולה שעולה על 9 מטר, כי אז הם בעצם הציעו גובה של 11 מטר, אבל לא פרסמו הקלה, חדר טרפו בגובה של 4 מטר, זה בעצם בגלל אילוצים שקיבלנו אישורים אליהם, והקמת מעלון במרווח צידי, צמוד לגבול החלקה, עד גבול החלקה,

אליעזר ראוכברגר:

תקראי להם.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור), כמה בכלל, כתוב פה שניים, יש כמה.

אורית רז:

אני רק אפתח את ה - ,

אליעזר ראוכברגר:

עכשיו כל המתנגדים הגישו גם על הקלות?

אורית רז:

לא, הגישו, אני חושבת משרד מיתר אלה שהיו בעצם, אבל שנייה אני אבדוק,

אליעזר ראוכברגר:

השאלה, מה זה ה – 7?

יהודה פרוידגר:

על הכול,

אורית רז:

זה חלק (לא ברור),

יהודה פרוידגר:

מיום (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

יש פה, יש פה ספר שלם.

אורית רז:

כן,

דליה אלפסי:

הם רוצים להציג מצגת.

יואל שבת:

מה הם רוצים?

עו"ד אילנית מיכאלי:

מצגת.

עמנואל זלטס:

שישלחו למייל של,

דליה אלפסי:

כן הנה, נתתי להם את המייל.

אורית רז:

פעם קודמת הם ביקשו גם ואז, הבנו שניתן להם את האופציה, גם אם מתנגדים יש להם מצגת, וזה היה לוקח 6 שעות, לא שעתיים,

דליה אלפסי:

אז בוא נראה,

אורית רז:

אני חושבת שאולי,

דליה אלפסי:

להכניס אותם? להכניס אותם?

יהודה פרוידגר:

זה בטח עם טונות עורכי דין, לא?

אורית רז:

עוד (לא ברור), הם ילכו לערר, אנחנו צריכים להיות מאוד נכונים בתיק הזה.

אריאל גולן:

השאלה אם רלוונטיים.

אליעזר ראוכברגר:

תב"ע רגילה. תב"ע רגילה.

דובר לא מזוהה:

אני אשמח לראות אם יש לי אפשרות להציג מצגת, בוא נראה.

דליה אלפסי:

מי עם מצגת? אתה? מי ביקש?

דודו עוזיאל:

כן, אני שלחתי מצגת,

דובר לא מזוהה:

אני גם אשמח להציג מצגת.

דליה אלפסי:

אתה גם מצגת, טוב היו"ר יחליט מה,

אריאל גולן:

פופקורן הבאתם אולי על המצגות?

דובר לא מזוהה:

זה מצגות, בשביל זה אתה צריך פופקורן?

אריאל גולן:

לא, זה מצגת, זה מצגת.

דובר לא מזוהה:

בוא נראה, מקסימום נצטרך לצעוק.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יסבירו בעל פה, כי מצגת (לא ברור).

עו"ד אברהם יורקביץ:

עו"ד אברהם יורקביץ, ממשרד (לא ברור).

אליעזר ראוכברגר:

טוב, יש פה מישהו שמייצג את כל המתנגדים?

עו"ד אברהם יורקביץ:

לא יודע אם כל המתנגדים, אבל לפחות חלק מהם.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי, אז בוא, תציגו את ההתנגדות, תעזבו מצגת, אנחנו נסתדר בעל פה, קדימה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

רק להראות כמה דברים קטנים זה כן חשוב לפי דעתי, אז,

יהודה פרוידגר:

יש לנו פה,

אליעזר ראוכברגר:

בוא תתחיל בעל פה, נראה אחר כך אם אנחנו, יהיה חסר לנו משהו בהבנה, קדימה. תתחיל ונראה תוך כדי תנועה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה התנגדות מאוד מאוד קצרה, לא תהיה פה הרבה תנועה, אז,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, אם אתה יכול לעשות את זה במסגרת של 5 דקות, בבקשה.

אריאל גולן:

קצר, הוא אמר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני באמת.

אליעזר ראוכברגר:

אני נתתי לו עוד שתיים בונוס.

אריאל גולן:

הוא אמר 3, קצר,

אליעזר ראוכברגר:

נתתי לו שתיים בונוס, אני,

עו"ד אברהם יורקביץ:

3, ולא 5,

אליעזר ראוכברגר:

אני פייר איתו, לא, אני אמרתי 5,

עו"ד אברהם יורקביץ:

טוב, אני אשמח אם תוכלו לחבר אותי, לתת לי איזה כבל,

אליעזר ראוכברגר:

אי-אפשר בכבל, רק במייל,

יוחנן וייצמן:

תשלח למייל שלי.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אין בעיה,

אריאל גולן:

אולם 2, לא?

עו"ד אברהם יורקביץ:

בואי תגידי לי לאיפה להעביר,

יהודה פרוידגר:

נלי, למי הוא ישלח את ה - , נלי, לאיפה לשלוח את המייל? לאיפה לשלוח את המייל של המצגת.

אריאל גולן:

לאולם 2,

יהודה פרוידגר:

את יכולה להביא לו כתובת?

אריאל גולן:

הנה אולם 2.

נלי צדוק:

לא, אין פה, אין פה, הוא צריך לשלוח במייל,

אליעזר ראוכברגר:

או ליואל או ל - ,

ישראל קלרמן:

זה בעיה, זה בעיה,

אריאל גולן :

לא, לשלוח מייל,

ישראל קלרמן :

הוא לא יכול,

אורית רז :

הוא לא ייפתח,

יואל שבת :

זה לא באולם.

ישראל קלרמן :

זה לא ייפתח, עזוב,

אליעזר ראוכברגר :

בגלל זה נתתי לו עוד שתיים בונוס.

ישראל קלרמן :

הוא לא עובד אולם 2.

אריאל גולן :

הנה אבל האי – מייל עבד, האי – מייל פתוח, שלחת לאולם 2?

עו"ד אברהם יורקביץ :

אני עכשיו אשלח, זה המייל,

אריאל גולן :

אולם 2 (לא ברור).

ישראל קלרמן :

אי-אפשר,

אריאל גולן :

תשלח מייל,

ישראל קלרמן:

תביא את המצגת כבר.

אריאל גולן:

הגיע הגיע,

דודו עוזיאל:

היה שם דודו בהתחלה.

ישראל קלרמן:

דודו, זה לא אמיתי.

דודו עוזיאל:

זה לא אמיתי, זה פוטו מורגנה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

מצוין, מה כתובת המייל?

אריאל גולן:

דודו 2,

עו"ד אברהם יורקביץ:

לא, הנה, אולם 2, דודו זה שלו,

אריאל גולן:

דודו זה 2, סליחה.

אלדד רבינוביץ:

עדיין לא התקבלה חוות דעת על זה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש לי שמה, ממש ממש קצר אני אוכל להראות את הכול.

יואל שבת:

אתה מבין מה עשית לעצמך?

עמנואל זלטס:

אתה מתחיל לא טוב,

עו"ד אילנית מיכאלי:

דודו, אתה מחסל אותנו?

ישראל קלרמן:

דודו, אנחנו (לא ברור) פה, אתה לא רואה?

עו"ד אילנית מיכאלי:

אבל זה לא משנה הניסוח, זה משנה הרציונאל, תבואו לישיבה.

ישראל קלרמן:

זה מה שאני קובע, מה זה? לא נכון.

עו"ד אילנית מיכאלי:

מצוין, עוד יותר טוב, שכולם ישבו נסגור את זה פעם אחת ולתמיד.

עו"ד מרים היילברון:

בסדר, אין מה לעשות, בסדר.

(מדברים ביחד ברקע)

ישראל קלרמן:

לייזר, מה?

אליעזר ראוכברגר:

מחכים למצגת.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני שלחתי, אני מחכה שזה יגיע,

ישראל קלרמן:

הוא לא יגיע, זה מה שאמרו לך.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אם יגיע של דודו, יגיע גם שלי,

יהודה פרוידגר:

אבל זה לוקח זמן, עד שמסנן של הווירוס בודק אותו,

עו"ד אברהם יורקביץ:

רגע וחצי.

יהודה פרוידגר:

בוא תגיד בינתיים בעל פה, חבל על הזמן.

עו"ד אברהם יורקביץ:

טוב.

יהודה פרוידגר:

יש תצ"א אתה רוצה,

יואל שבת:

חבל על הזמן, קדימה.

יהודה פרוידגר:

בוא תתחיל,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, קדימה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

חבר'ה,

אליעזר ראוכברגר:

תתחיל לדבר, רק את שמך לפרוטוקול, ותתחיל לדבר.

עו"ד אברהם יורקביץ:

ערב טוב לכולם, אברהם יורקביץ', עו"ד ממשד מיתר.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

עו"ד אברהם יורקביץ :

אני מייצג את המתנגדים או לפחות את חלקם. המתנגדים אם הייתי יכול להציג את המצגת, הייתי מראה לכם, הם בעלי נכסים בחלקות שגובלות במקרקעין נושא הבקשה להיתר, ההתנגדות שלנו פה היא מאוד מצומצמת, כי ההתנגדות השנייה, אני, תחזיר אותנו אחורה, הבקשה להיתר הוגשה בשנת 2023, שהיא כוללת 8 הקלות. אנחנו הגשנו התנגדות על בסיס ההתנגדות שלנו, בוצעו תיקונים נרחבים בבקשה, גם בחישוב הזכויות, וגם בהיקף יחידות הדיוור, וגם מתברר שכמו שטענו, נעשתה פה תקלה עם פרסום ההקלות, וחלק מהדברים שאמרו מפורסמים בסיבוב הראשון, לא פורסמו, על בסיס הטיעון שלנו, התקבלה החלטה בחודש מרץ שנה שעברה, ובוצע השלמת פרסום, שכוללת הקלה לחדר טרפו, הקלה לחרגינה בגובה המבנה, והקלה להקמת מעלון לרכב, בקו מגרש אפס. אבל לפני, סליחה, לפני שאני נכנס לתוך הטיעונים האלה, חשוב לי להזכיר פה דבר נוסף, הקרקע שהגישו את הבקשה להיתר לגביה היא הקדש, ההקדש הזה ניתן לאוניברסיטה לא ידעתי גורם פרטי, וכמו שאתם יודעים אנחנו נקטנו בהליך המשפטי, ביחס להקדש וטענו שיש פה באמת קושי ובעיה. בית המשפט דן בנושא והוא החליט כרגע לא להתערב, אבל הוא קבע הוראות אופרטיביות, לגבי אופן הגשת הבקשה, ובאיזה מובן הוא קבע את זה? הוא קבע שהבקשה להיתר צריכה להיות מוגשת ע"י חבר נאמנים שיכלול שלושה חברים, שימונה גורם חיצוני, לאוניברסיטה, ויאשר ע"י בית המשפט, לאחר מכן אותו חבר נאמנים, יבחון את הבקשה להיתר בהתאם לתנאי ההקדש, לרבות בנושא שימור המבנה, ושימור הגינה, שאתם כזכור ותוכלו לראות את זה פה, נפגע בצורה קטסטרופאלית במסגרת הבקשה להיתר, הורסים טרסות, הורסים פיתוח שהיה שמה באמת מזה שנים רבות, עוקרים עצים, וכן בגלל כטענת סף שחשוב לי שתהיה פה מונחת על השולחן, שיש פה בקשה להיתר שהוגשה בחוסר בסמכות. אני לא רואה את הבקשה להיתר שהוגשה ע"י חבר הנאמנים, אני רואה שהבקשה הוגשה ע"י האוניברסיטה, שהיא לא הגורם המוסמך להגיש את הבקשה להיתר. ובתוך זה, אני בכלל לא יודע אם, תלוי בית המשפט לאשר מינוי של חבר נאמנים.

אלדד רבינוביץ :

הגשתם לנו פסק הדין הזה?

עו"ד אברהם יורקביץ :

הגשנו, זה במסגרת ההתנגדות שהוגשה בחודש יולי השנה, שנה שעברה יותר נכון, סליחה, אני לא יודע, אם בכלל יש מקום לדיון בבקשה הזאת היום, עד שלא יהיה פה בקשה שתוגש ע"י גורם מוסמך. זה בקשות לגבי, ל - , ע"י גורם שהוא לא בעל תימוכין קנייניים, וזה כידוע פגם משמעותי, וגם תדונו בו היום, יהיה פה קושי להוציא את הבקשה להיתר לאחר מכן גם מבחינה תכנונית, ימצאו את הטענות שלנו, לא נכוונות. פסק הדין, אני אגיש עוד פעם,

יהודה פרוידגר :

הוא אומר לפי פסק דין צריך להגיש דרך חבר נאמנים,

אליעזר ראוכברגר:

לא הנאמנים, ולא האוניברסיטה, בסדר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה לא, שלא יהיה פה איזה קלות ראש, חבר הנאמנים צריך לעבור, ולעבור אישרור ע"י בית המשפט, זה לא משהו שהם יכולים בינם לבין עצמם, גורם חיצוני,

אריאל גולן:

פעם ראשונה שאני שומע כזה דבר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש להם פסק דין, אני אפנה אתכם לסעיפים 90 ו-96, לנספח, מספר 1,

אריאל גולן:

זה מצורף פה?

עו"ד אברהם יורקביץ:

צורף כנספח מספר 1, להתנגדות,

אריאל גולן:

נספח 1,

עו"ד אברהם יורקביץ:

להתנגדות המאוחרת כן, נוספת שהגשנו, אני לא יודע איך זה מוצע לכם, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

זה פרסום, אחרי הפרסום הנוסף,

עו"ד אברהם יורקביץ:

בדיוק, יש, בעמוד 330 לפי דעתי, לדף שהופץ לכם. עכשיו אני חוזר לגופם של דברים, כפי שציינתי בתחילת, סליחה, כפי שציינתי בתחילת הדיון פה, זה לא הבקשה להיתר שכוללת שלושה הקלות, זה בקשה להיתר שכוללת 11 הקלות. וכל הקלה גרמה להקלה נוספת. פעם אחת ביקשו קומה, וזה ביקשו הקלה בגובה, פעם אחת ביקשו תוספת שטחים וביקשו הקלה בקווי הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא תדבר, בוא תדבר על ההתנגדות להקלות עצמם.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה מה שאני עושה,

אליעזר ראוכברגר:

קדימה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

עכשיו ההקלות שאנחנו רוצים לדבר עליהם, זה הקלות (לא ברור) הפרסום הנוסף, אבל חשוב לי להדגיש, שהקלות הנוספות שקיבלתם החלטה בחודש מרץ שנה שעברה על הטענות שם לגביהם לא וויתרנו, אנחנו עומדים עליהם. ברגע שתהיה החלטה סופית, אנחנו נחליט אם לערעור, או לא לערעור,

אליעזר ראוכברגר:

אמרת,

עו"ד אברהם יורקביץ:

מצוין. עכשיו יש לנו את חדר הטרפו. אני לא יודע אם יש לפניכם את ההחלטה מחודש מרץ או לא, אבל נקבע שם הוראה מאוד פשוטה, צריך לפרסם הקלה לחדר טרפו שיוקם כחדר טרפו תת-קרקעי בלבד, אנחנו פותחים את הבקשה להיתר, ומה אנחנו רואים, שמבוקש להקים חדר טרפו של 120 מטר, בתוכו 58 מטר עילי, בקומת הקרקע, ובקומה ראשונה, אני לא יודע איך אפשר להגיש בקשה להיתר, ולדון בה, שבניגוד להחלטת הביניים שאתם נתתם. ואם תלכו לטבלת שטחים אם תראו את זה, ואם תפתחו את ההחלטת וועדה אתם גם תראו את זה. עכשיו מעבר לזה החדר טרפו צריך לזכור שהוא משהו מפגעי, גם בנראות שלו, שמקימים חדר אטום בגבול מגרש פוגעים בקרקע הגובלת, פוגעים בציבור הרחב, כי מגיעים כמעט על גבול המגרש, של המבנה הבנוי, גם יוצרים פה מפגע של קרינה על המגרש הגובל, כי אם תוכלו לגלול, ולראות את טבלת השטחים, אתם תראו את זה בצורה נהדרת.

יהודה פרוידגר:

בסדר, יש איכות סביבה,

אבי כהן:

אבל אתה לא צודק, זה תת-קרקעי,

דובר לא מזוהה:

יש לכם בקשה להיתר,

אבי כהן:

זה תת-קרקעי,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אם אפשר סליחה, שנייה לאור ההערה שלו, תגללו בבקשה את הבקשה לטבלת השטחים.

נועה זמר:

אוקי, זו התוכנית, כאן רואים את ה - ,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אין בעיה, אני מסתכל על טבלת הבקשה להיתר, אז אם יש לכם טעויות שמה, זה אחריות שלכם, לא שלי, תלכו לטבלה שנמצאת בהתחלה,

נועה זמר:

תוכנית שרואים את החדר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אין בעיה, תלכו בבקשה לטבלה, תלכו בבקשה לטבלה.

יהודה פרוידגר:

אפשר בחתך, לראות אם,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אנחנו כבר נציג את החתכים, אני לא רוצה לא להתעסק עם מה שלא נמצא (לא ברור),

אורית רז:

לא,

עו"ד אברהם יורקביץ:

הטבלה, תלכו, הטבלה זה,

אורית רז:

אני רוצה לראות אותו,

עו"ד אברהם יורקביץ :

אין בעיה,

עמנואל זלטס :

זה הטבלה, זה המיקום.

יהודה פרוידגר :

כן, אבל,

אורית רז :

טבלה,

יהודה פרוידגר :

בחתך לראות את הגובה,

עמנואל זלטס :

מינוס 2,

יהודה פרוידגר :

אם הוא מעל,

אורית רז :

את המפלס.

אריאל גולן :

תעברי לאחד,

יהודה פרוידגר :

מפלס הבא,

עו"ד אברהם יורקביץ :

מפלס הבא, רואים פה גם מסומן בירוק שטחים נוספים במפלס הקרקע, כל זה במפלס הקרקע, ויש גם בקומה ראשונה עוד זנב. עכשיו אם אפשר באמת ללכת לטבלה, זה יהיה נהדר. הטבלה השטחים שם בצורה ברורה, אני באמת רוצה לשמוע את הוועדה ובאמת להבין איך מגישים בקשה שלא

תואמת את החלטת הביניים. ובתוך כך יוצר פגיעה משמעותית למתנגדים. בנוסף הסעיף הנוסף שפורסם,

יהודה פרוידגר:

כן,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני אשמח אם יושב ראש,

אליעזר ראובברגר:

כן, כן, אני שומע אותך,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני בטוח. אבל עכשיו יש לנו פה את מיקום המעלון, מקימים בעורף החלקה מבנה נוסף 3 קומות, כולל אחרי תיקונים 10 יחידות דיור, מבקשים להקים שם 12 חניות, ומאיפה תהיה הכניסה לחנייה? לא בונים רמפה בחזית המגרש, לא מקימים מעלון בחזית המגרש, מקימים מעלון בעומק של 13.5 מטר למגרש, למעשה הרכב ייסע פנימה וייכנס למעלון בעורף המבנה הקיים, ובחזית המבנה החדש. המיקום הזה הוא מאוד בעייתי, ולמה אני אומר את זה? לא בכדי כניסות לחניונים נעשות מחזית המגרש. גם בבתי נמוכים, החניות נמצאות בחזית המגרש, בעורף המגרש, ובעומק המגרש נמצאים מבנים, אתם לא רואים את זה, והייתי מאוד שמח שתציגו תצ"א, המעלון הוא נמצא במרחק של 2.5 עד 3 מטרים מהחלונות של הבית השכן, למעשה נכנסים עד לאיפה שנמצא בערך העץ, ומשמה המעלון יורד למטה, זה אומר שיהיה לנו רכבים שיעמדו סמוך לבית השכן, והם ייהנו מהרעש, מהעשן, ומכל מפגע אחר שלא אמור להיות שמה. אני לא יודע אם נערך פה דו"ח אקוסטי או בדיקה של השפעה הסביבתית של הדבר הזה. ובטח שבטח לא ברור למה מאשרים הקלה לפני שבוחנים חלופות אחרות, לא ברור אם יש מניעה להקים את המעלון בחזית המגרש, או לעשות שם רמפה, ובתוך כל האירוע הזה, צריך לזכור שמדובר פה על מבנים וותיקים, לפני תקופה מסוימת,

יהודה פרוידגר:

הם לא בדקו?

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש איזה בתיק הבניין, הן בחוות דעת האדריכלית,

יהודה פרוידגר:

יש להם אדריכל שבדק, אמר זה האופציה הכי טובה, כאילו,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש,

יהודה פרוידגר:

אתה יכול להציע, להגיד - לא, אני אומר ש - , בצד השני מול השכן השני,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש לי,

יהודה פרוידגר:

שמה אפשר לעשות,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש את האופציה הכי טובה למבקש,

יהודה פרוידגר:

הציגו, כנראה אדריכל,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש את האופציה,

יהודה פרוידגר:

החליט שזה (לא ברור),

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש את האופציה הכי טובה לשכנים. ואלה שמבקשים,

יהודה פרוידגר:

יש שכנים משני הצדדים,

עו"ד אברהם יורקביץ:

וברגע שמבקשים הקלה, ההקלה חייבת להיבחן בראייה של הפגיעה בשכנים, ולא רק בתועלת,

יהודה פרוידגר:

גם הצד השני אבל,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני לא מבקש להעביר את זה לצד השני, חלילה גם שם יש לי עם לקוח, אני מבקש שיעבירו את זה לחזית המבנה, איפה שקו בניין הקדמי, שפחות פוגעני בשכנים. עכשיו בתוך הדבר הזה, צריך לזכור שהמבנים הקיימים במגרשים הגובלים הם מבנים וותיקים. לא מזמן הגיע אחד מדיירות הבית לעירייה, ודיברה על הקמת ממ"דים, איפה הממ"דים מיועדים מתוכננים להיות? בדיוק בצד שסמוך למעלון, מה שאומר שהחלון של הממ"ד יהיה ממש על המעלון, לא שהמצב היום הוא מצב טוב, אבל אם תאשרו מיגון, ואנחנו יודעים כמה זה נגרש, בטח היום ערב החדשות התקיפה באיראן,

אליעזר ראוכברגר:

למה אתה חושב שלכם מגיע קו אפס, ולהם לא?

עו"ד אברהם יורקביץ:

אנחנו לא נבקש קו אפס, אנחנו נבקש הקלה, ככל ונצטרך להקמת ממ"דים,

אורית רז:

הוא יצטרך קו אפס, כי אנחנו מדברים על חלקות מאוד צפופות,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אין בעיה, אבל גם יהיה לנו קו אפס לממ"דים,

יהודה פרוידגר:

יכניסו את הממ"דים, את החלון של הממ"ד,

אורית רז:

מלבד חלון, חלון של,

יהודה פרוידגר:

לצד,

אורית רז:

כמובן חלון בצד לא פונה לשכנים, הוא פונה לצד השני,

יהודה פרוידגר:

כן,

אורית רז:

כמובן,

עו"ד אברהם יורקביץ:

הוא פונה לחזית, ועדיין זה יהיה צמוד בכל מקרה, אתם מקרבים אלי,

אליעזר ראוכברגר:

יהיה צמוד,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אתם מקרבים אלי, גורם מפגעי, ממ"ד הוא לא יוצא נפגע, כלומר לא לרכב מעלון, לרכב, זה לא בדיוק מוצר הכי שקט, גם שהוא תקין, ולרוב הם לא תקינים.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

אתה מזלזל בטכנולוגיה המתקדמת.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני לא מזלזל, אני למוד ניסיון. עכשיו, תרצו או לא תרצו, כמו שאמרתי לכם, ברגע שהולכים להקלה, בטח בשנת 2026, אנחנו יודעים שההקלות מתו בשנת 2025, אי-אפשר להתעלם מהעובדה שיש פה בקשה שכוללת 11 הקלות, וזה הקלה נוספת, והיא פוגענית,

יהודה פרוידגר:

טוב,

עו"ד אברהם יורקביץ:

ועכשיו אני באמת אגיע לנקודה האחרונה שלנו לפחות מבחינת ההקלות, זה הנושא של גובה המבנה. כמו שראיתם בבקשה להיתר, ביקשו להקים מבנה של 11.2 מטר,

אליעזר ראוכברגר:

במקום 9?

עו"ד אברהם יורקביץ:

במקום 9 מטר. אני עכשיו חייב להגיד, והייתי מאוד שמח אם תבדקו אם המצגת הגיעה שאתם לא מבינים מה זה יעשה למבנים הגובלים. כל המבנים הגובלים בנויים כמבנים של שתי קומות ורובם

אפילו לא הגיע ל - 9 מטר, כולל רום גג המשופע שיש להם. אתם הולכים להקים להם מבנה שיהיה גבוה בין 3 ל - 4 מטר מכל המבנים הגובלים, ועל הראש שלהם בקווי בניין מקלים. יש לזה פגיעה משמעותית ולא רק פגיעה משמעותית. יש לי גם קושי להבין את ההיגיון. מותר להקים היום שתי קומות, אישרתם להם בהקלה בדיון הקודם לעלות לקומה נוספת, לשלוש קומות. ואני לא גאון מתמטי, אבל אני יודע שאפשר להקים קומה למגורים 2 וחצי מטר אם מותר לכם תשע מטר. שלוש קומות נכנסות נהדר ב - 9 מטר. אף קומות גבוהות מהמינימום. למה צריך לייצר פה הקלה לעלות לעוד 2.2 מטר? 25 אחוז. מדובר פה 25 אחוז תוספת. אין בעיה,

יהודה פרוידגר:

שהוא מתייחס לזה פנימי,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אין בעיה, אז יש לך עוד מטר וחצי לחיצוני. וגם אם צריך עוד איזה שפיץ קטן בשביל מתקנים טכניים אפשר לדבר על תוספת זניחה, אבל פה מדובר על תוספת של 25 אחוז. ואם זה המבנה של 30 מטר הייתם רוצים שהוא יעלה בעוד 7.5 מטר? כנראה שלא. אז יש פה עכשיו מבנה שעולה 25 אחוז שלא לצורך. תצטמצמו גם עם ההקלה של הקומה השלישית שאנחנו חושבים שהיא בעייתית גם במישור הסמכות. אל תעלו למעבר ל - 9 מטר, תתכנסו למה שיש לכם בצורה מאושרת. הקלה עוד הקלה ועוד הקלה וכדור שלג אחד גדול שנופל על באמצע השכונה הזאת. זה לא, לא נורמאלי ולא טריוויאלי.

אליעזר ראובברגר:

טוב. אורית, יש שם עוד מתנגדים שלא הגיעו שאת רוצה להתייחס להתנגדות שלהם, אלא אם כן היא זהה,

אורית רז:

הוא אמר,

אליעזר ראובברגר:

הכול זהה?

אורית רז:

הכול. כן,

אליעזר ראובברגר:

אוקי,

אורית רז:

לא היה משהו חדש מפעם שעברה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מי משיב? מי משיבה?

עו"ד מרים היילברון:

אנחנו יש לנו מצגת.

אליעזר ראוכברגר:

רק מי שמדבר, שמו לפרוטוקול בבקשה.

דודו עוזיאל:

לא, מרים תתחילי.

עו"ד מרים היילברון:

בסדר, עורכת דין מרים היילברון מייצגת את האוניברסיטה העברית.

אליעזר ראוכברגר:

בבקשה.

דודו עוזיאל:

אפשר את המצגת?

עו"ד מרים היילברון:

את המצגת, אם אפשר להעלות?

יהודה פרוידגר:

כן, אם הוא דיבר בלי מצגת, הבנו מצוין.

אורית רז:

בקצרה,

עו"ד מרים היילברון:

בסדר,

דודו עוזיאל:

בקצרה,

אורית רז:

המצגת זה לוקח יותר זמן.

יהודה פרוידגר:

זה לא יהיה,

דובר לא מזוהה:

הנה הגיע,

דודו עוזיאל:

הנה מצגת בית אלעד.

אורית רז:

עכשיו הגיע.

נועה זמר:

כן, חשוב לנו להראות את השרטוטים כדי שיהיה ברור ש - ,

עו"ד מרים היילברון:

לא, זה אחר כך את, אני רוצה.

נועה זמר:

לא, אבל בגלל זה חשוב,

עו"ד מרים היילברון:

כן, לגבי הטענה, הטענה המקדמית.

דודו עוזיאל:

עוד אחד, עוד אחד.

עו"ד מרים היילברון:

הנה.

דודו עוזיאל:

הנה.

עו"ד מרים היילברון:

הטענה מקדמית לגבי פסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי. אז קודם כל, בית המשפט המחוזי דחה את כל טענות המתנגדים, הוא חלוט, לא ערערו אודותיו, ויש לקיימו. עכשיו האוניברסיטה העברית, קיימה באמת אחר כל הוראות פסק הדין היא מינתה נאמנים, היא מינתה נאמנים והזכויות הקנייניות של האוניברסיטה. יש הערה אודות הקדש, זאת אומרת לא להפוך כאן את היוצרות שהנכס הוא שייך להקדש, והאוניברסיטה היא מאיזה סרח עודף פה. הזכויות הן של האוניברסיטה, ויש הערה אודות הקדש. עכשיו, כך אנחנו, האוניברסיטה קיימה אחר כל הוראות פסק הדין היא מינתה. אפשר לעבור למצגת הבאה לעמוד הבא, זה השקף הבא.

אליעזר ראוכברגר:

בואי תדברי על ההקלות, בבקשה.

עו"ד מרים היילברון:

רגע, לא, זו הייתה טענה מקדמית אז.

אליעזר ראוכברגר:

לא התייחסנו לזה גם כן.

עו"ד אילנית מיכאלי:

הערה אודות הקדש, ומה כתוב שם?

עו"ד מרים היילברון:

הערה אודות הקדש,

אני אומר לך זהו? הערה אודות הקדש?

עו"ד מרים היילברון:

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי:

ומה, למה זה מפנה?

עו"ד מרים היילברון:

זה לא, זה יש הערה אודות הקדש, יש,

אלדד רבינוביץ:

פסק הדין לא דורש מימכם,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כתוב הערה אודות הקדש,

יהודה פרוידגר:

כל מה שאומר חבר נאמנים, ואישור, וזה, הכול (לא ברור)?

עו"ד מרים היילברון:

חבר הנאמנים, אנחנו, פסק הדין, פסק הדין אגב זה מין הוביטר כזה, פסק הדין,

דודו עוזיאל:

הוא ממליץ, הוא ממליץ.

עו"ד מרים היילברון:

הוא ממליץ,

דודו עוזיאל:

לא,

עו"ד מרים היילברון:

הוא ממליץ, בסדר, גם אם הוא קובע,

דודו עוזיאל:

(לא ברור).

עו"ד מרים היילברון:

גם אם הוא קובע,

דודו עוזיאל:

מצופה,

עו"ד מרים היילברון:

שיהיה נאמנים,

ישראל קלרמן:

96,

עו"ד מרים היילברון:

רק שנייה,

דודו עוזיאל:

מצופה.

עו"ד מרים היילברון:

בעמוד, בסעיף 96, גם אם הוא קובע שיהיו נאמנים, האוניברסיטה קיימה ומינתה נאמנים ויש חבר נאמנים,

דודו עוזיאל:

אורית, תעבירי רגע,

עו"ד מרים היילברון:

וחבר הנאמנים,

דובר לא מזוהה:

באישור בית משפט.

עו"ד מרים היילברון:

רגע.

דודו עוזיאל:

רגע, סבלנות.

עו"ד מרים היילברון:

חבר הנאמנים פנה, פנה לרשם ההקדשות, רגע,

דודו עוזיאל:

הנה, הנה, השקף הקודם,

עו"ד מרים היילברון:

לא, השקף הקודם בבקשה,

דודו עוזיאל:

השקף הקודם. הנה בדיוק.

עו"ד מרים היילברון:

האוניברסיטה נדרשה למנות חבר הנאמנים וזה מה שעשתה האוניברסיטה. היועצת המשפטית של האוניברסיטה, עורכת הדין ענת טל, פנתה ליחידת, ליחידת הפיקוח אצל רשם ההקדשות וטענה את כל הטענות שיש כאן. מדוע אין צורך באישור בית משפט לצורך מינוי חבר הנאמנים, בהליך נוסף.

יהודה פרוידגר:

נאמנים.

עו"ד מרים היילברון:

היועצת המשפטית של רשם ההקדשות קיבלה את זה ואישרה. אפשר בבקשה להוריד את השקף?

דודו עוזיאל:

אורית, רק להוריד אותו למטה,

עו"ד מרים היילברון:

להוריד את השקף,

דודו עוזיאל:

שרואים את הצורה שלה, הנה.

עו"ד מרים היילברון:

עמדתכם מקובלת עלינו לאור נימוקיה, ולכן אנחנו פעלנו בדיוק בהתאם לדין. הזכויות הקנייניות הן שלנו ופעלנו בהתאם לפסק הדין. עכשיו אנחנו נעבור להקלות.

אליעזר ראוכברגר:

כן,

עו"ד מרים היילברון:

אני מציינת שוב, אנחנו רשומים, האוניברסיטה רשומה כבעלים וזו הזכות הקניינית שלה. עכשיו לעניין אישור ההקלות.

דודו עוזיאל:

לא, מרים, רק חשוב להזכיר שהאוניברסיטה היא לא מגישה את הבקשה, אלא חברת גוש חלקה.

עו"ד מרים היילברון:

נכון, נכון, נכון. רגע לשאלתך אילנית,

עו"ד אילנית מיכאלי:

כן,

עו"ד מרים היילברון:

אילנית, מי שרשום בנסח הרישום זה חברת גוש חלקה, היא הרשומה, והאוניברסיטה הייתה נאמנת בחברת גוש חלקה, והייתה נאמנת להקדש, הערה לצורך ההקדש. יש לכם את הנסח מן הסתם מצורף לתיק. ואז ביקשו שהאוניברסיטה לא תהיה הנאמנת אלא שיחליפו לנאמנים אחרים. אז מונו שלושה נאמנים נוספים. בסדר, אני רק מתקנת את עצמי שהאוניברסיטה היא לא רשומה כבעלים, אלא חברת גוש חלקה בסדר. עכשיו לגבי הנושא של ההקלות, יש כאן נכון, יש כאן הקלות נוספות, אבל צריכים, גם בתי המשפט בחנו באיזה הקלות אנחנו מדברים. יש כאן ואפשר את השקף הבא. עוד, כאן,

נועה זמר:

לא, קצת למעלה.

דודו עוזיאל:

אורית, אם טיפה לצמצם אולי,

עו"ד מרים היילברון:

כן,

דודו עוזיאל:

להוריד ל - 70, בדיוק.

עו"ד מרים היילברון:

כן, לא, לא את זה, רגע,

נועה זמר:

אחד למעלה.

עו"ד מרים היילברון:

לא.

יואל שבת:

תן לה את העכבר, אורית.

אורית רז:

בדיוק, קחי את העכבר, תעשי את.

עו"ד מרים היילברון:

הם יפנו, המתנגדים הפנו לפסק הדין של איתן כחל. איתן כחל לא רלוונטי לחלוטין. שם מדובר על עצימות מאוד מאוד גבוהה בהקלות, מ - 26 יחידות דיור ל - 36 יחידות דיור. זאת אומרת תוספת של עוד עשר יחידות דיור שמהנדס העיר וחוות הדעת התכנוניות לא היו יחד איתם, אז זה בכלל שונה לחלוטין. על מה אנחנו מדברים פה? איזה הקלות אנחנו מדברים? חדר טרנספו. אנחנו מדברים על, על גובה ואנחנו מדברים על הנושא של המעלון.

יהודה פרוידגר:

לגופם של טענות.

עו"ד מרים היילברון:

אז, בסדר, אז העצימות כאן היא מאוד מאוד נמוכה. עכשיו, לגופן של טענות נועה האדריכלית.

אליעזר ראוכברגר:

מה זה נקרא אצלך עצימות גבוהה? מכמה? מ - 9 ל - 18?

עו"ד מרים היילברון:

בסדר. אם אנחנו לוקחים מ - 10 מ - 26 ל - 36, זה עצימות גבוהה.

אליעזר ראוכברגר:

ולמה מ - 9 ל - 11 זה לא עצימות גבוהה?

עו"ד מרים היילברון:

11 זה עצימות מאוד גבוהה,

אליעזר ראוכברגר:

למה?

עו"ד מרים היילברון:

אז אנחנו נסביר גם את הגובה. אנחנו נסביר גם, נסביר מה הגובה, מאיפה הוא מתחיל.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור),

עו"ד מרים היילברון:

לא,

יהודה פרוידגר:

זה עוד קומה.

עו"ד מרים היילברון:

לא, רגע, בבקשה.

דודו עוזיאל:

נועה.

עו"ד מרים היילברון:

נועה, בבקשה תסבירי את,

נועה זמר:

כן, כן,

עו"ד מרים היילברון:

תתמקדי עם ה - , יש לך?

אליעזר ראוכברגר:

תראי באחוזים, אל תסתכלי במספרים. מ – 150 ל – 170 תגידי זה עצימות גבוהה, אבל מ – 9 ל – 11 לא, באחוזים זה פחות. תסתכלי על אחוזים, לא על מספרים.

נועה זמר:

טוב, אז נעבור נגיב לכל,

אליעזר ראוכברגר:

רק שמך לפרוטוקול,

נועה זמר :

שלום שמי נועה זמר, אדריכלית.

אליעזר ראוכברגר :

בבקשה.

נועה זמר :

שם קרופניק מאירוביץ אדריכלים. אז אנחנו נעבור הקלה הקלה ונסביר תגובתנו.

אליעזר ראוכברגר :

מצוין.

נועה זמר :

אני אתייחס בהתחלה לחדר הטרפו.

אליעזר ראוכברגר :

טוב,

נועה זמר :

אז בואו אתם רואים פה בתכנית, זה תכנית מפלס הקרקע. רואים פה רק בסימון גרפי את מיקום חדר הטרפו, שמסומן בריבוע אדום בפינה הדרום מערבית של המגרש, שכל מה שמסומן בירוק. שיהיה ברור, זה רק חדרי נלווים לחדר הטרפו שנדרשים מחברת החשמל.

אלדד רבינוביץ :

זה על הקרקע?

נועה זמר :

מה?

אלדד רבינוביץ :

הם בעל קרקע, לא מתחת לקרקע.

נועה זמר :

הם בעל קרקע ואני אסביר. קודם כל שיהיה ברור זה דרישה של חברת החשמל, זה משהו שהוטל עלינו ואנחנו מתכננים בהתאם לזה. המיקום של חדר הטרפו, הוא נעשה בתיאום עם חברת החשמל, שהמיקום שלו בא לשמור כמה שיותר על הבוסתן ההיסטורי ועל המבנה ההיסטורי הקיים בשטח, שגם המתנגדים הציגו את חשיבותם. עכשיו נעבור להראות. קודם כל, התכנון מתבסס על ההנחיות של חברת החשמל, וכן על תיק המידע שקיבלנו ביחס לחדר הטרפו. אפשר לראות פה שזה מתואם עם חברת החשמל. רואים פה משמאל את כל החתכים המאוד מאוד מפורטים שהתבקשו על ידי חברת החשמל ומימין אנחנו רואים את האישור שלהם לתכנון.

אליעזר ראובברגר:

רגע, בואי תתמקדי במה שהם טענו לגבי גבי העילי והתת קרקעי.

נועה זמר:

אין שום בעיה. אז קודם כל תסתכלו בבקשה על החתך הזה. זה חתך שילווה אותנו במהלך התגובות, אז בואו נבין אותו. פה אנחנו רואים משמאל מצד מערב את רחוב ביאליק והקו השחור זה קו הקרקע הטבעי, ככל שהוא זז לכיוון מזרח. הטופוגרפיה יורדת בהתאם לטופוגרפיה של שכונת בית הכרם. אנחנו רואים פה את המבנה הקיים, ההיסטורי ובעורף שלו, את המבנה החדש המבוקש. כמו שאתם רואים, מפלס הקרקע של המבנה החדש הוא נמוך בקומה ממפלס רחוב ביאליק, כשהמשמעות היא שבסך הכול גבוה בשתי קומות מעל מפלס רחוב ביאליק. עוד מה שזה אומר, אם תסתכלו על החתך של המיקום חדר הטרפו הוא ממוקם בתת הקרקע. אפשר לראות פה את הסימון של האדמה מסביבו. כשהוא עונה למיקום לגובה האפשרי מבחינת חברת החשמל.

אליעזר ראובברגר:

מה שאת אומרת שהמפלס הקרקע הזה הוא בעצם בתת הקרקע,

עו"ד מרים היילברון:

נכון.

אליעזר ראובברגר:

אם מסתכלים על המפלס הזה, אז יכול להיות שאז יטענו את מה שהם טענו.

נועה זמר:

אם נסתכל,

אליעזר ראובברגר:

אבל את אומרת טוענת שזה שגוי,

יהודה פרוידגר:

יש מחזית אחת ובתת - קרקע מחזית אחת,

אליעזר ראובברגר:

הוא מפלס, לא חזית, מפלס.

יהודה פרוידגר:

מפלס.

נועה זמר:

וגם כל השטח הירוק, שזה רק החדרים הנלווים הנדרשים, הם גם תת קרקעיים. מלבד גישה נקודתית אני תיכף אראה.

אליעזר ראובברגר:

אוקי.

נועה זמר:

זה מפלס מינוס אחד. אז פה אפשר לראות שוב זה באדום, זה חדר הטרפו, כל הירוק זה חדרי נלווים. יש פה פתח להכנסת ציוד מסדרון גישה, פיר אוורור. כן, גם טענו שאנחנו אולי רוצים להשתמש בזה כמחסנים ופונקציות נוספות, זה בלתי אפשרי. אלה הפונקציות. ואפשר לראות פה בחתך איפה חדר טרפו ואיך הוא מתחת לקו מפלס הקרקע. בסדר, זה מובן החתך? עכשיו תראו המיקום של החלל לפריקת ציוד.

אליעזר ראובברגר:

מה זה החדר כלוא?

נועה זמר:

זה חלל כלוא,

יואל שבת:

חלל, חלל,

עו"ד מרים היילברון:

הוא חלל.

נועה זמר:

זה נמוד,

אליעזר ראוכברגר:

תסבירי אז אולי זה מה שמתכוונים שתשתמשו כמחסנים?

נועה זמר:

לא, זה אין שם גובה, זה אי אפשר לגשת לזה, זה,

דובר לא מזוהה:

זה בכלל לא שייך לנו, זה שייך לחברת חשמל,

עו"ד מרים היילברון:

חברת חשמל,

דובר לא מזוהה:

הם נועלים את זה.

נועה זמר:

זה לזה,

דובר לא מזוהה:

זה לא שלנו בכלל.

דודו עוזיאל:

אחרי זה הוא עובר לחח"י.

יואל שבת:

בעצם כל חדר טרפו בתת הקרקע הוא לא בולט בשום דבר מעל פני הקרקע?

נועה זמר:

לא,

אליעזר ראוכברגר:

למעט החדרים הנלווים קצת.

נועה זמר:

מלבד גישה רגלית, תיכף אני אראה. תראו, יש פה פתח להכנסת ציוד, הוא נמצא במישור הקרקע, הוא לא בולט מעל הקרקע והוא, על פי חברת החשמל, הוא יכול להיות מרוחק מהרחוב עד 7 מטר.

עו"ד אילנית מיכאלי:

איזה מספרים?

נועה זמר:

אוקי, ואז בטווח בין הפתח הזה לרחוב, יש לנו עוד חדר הטרפו.

שמואל עמיר:

לאן פתח האוורור פונה?

נועה זמר:

לתוך מגרש שלה, אתה רואה? רואים אותו פה בחזית. זאת אומרת, אם יש פה פירי אוורור, אז החיבור הוא לכיוון צפון, לכיוון המגרש שלנו.

עו"ד אילנית מיכאלי:

בסדר.

נועה זמר:

עכשיו זה מאוד חשוב, זה תכנית מפלס הקרקע, זה אולי יכול להיות מבלבל, כי כפי שהסברתי, מפלס הקרקע של מבני המגורים הוא נמוך מרחוב ביאליק, ולכן כל מה שאנחנו רואים פה שמסומן בקו ירוק הוא מתחת לפני הקרקע. כן, אני שמה לב,

אריאל גולן:

אני מקשיב.

נועה זמר:

אתה מקשיב, מצוין. אז אני אדבר אליך.

אריאל גולן:

כולם, יש להם,

יהודה פרוידיגר:

גם אני מקשיב.

דודו עוזיאל:

הם מקשיבים, נועה.

נועה זמר:

יופי. עכשיו כפי שאמרתי, יש נקודה אחת ששוב נדרשת על ידי חברת החשמל לגישה רגלית של טכנאי. זה נמצא פה בעומק המגרש, זה לא קרוב לרחוב וזה מתוך הבוסתן ההיסטורי שזה מפלס הקרקע הטבעי שלו. כיום זה נמצא פה מתחת למבנה ההיסטורי, זה מתואם עם מחלקת שימור ויש פה פתח כניסה שהוא מוביל למסדרון גישה בלבד. אין פה מתקנים טכניים אין פה מתקנים מקרינים, אין פה כלום. זו הנקודה היחידה שאפשר לגשת לחדר.

יהודה פרוידגר:

זה מעל הקרקע וזה המסדרון גישה לטרנספורמטור.

נועה זמר:

כן,

עו"ד מרים היילברון:

נכון,

נועה זמר:

יש פה את המפלס הנמוך של המבנה ההיסטורי רואים פה,

יהודה פרוידגר:

כן, כן, בסדר.

נועה זמר:

מצד זה יש כניסה, יופי. נדגיש שכדי, אנחנו כל התכנון שלו עונה לדרישות של חברת החשמל וגם של ההנחיות למשרד לאיכות הסביבה. יש פה, יואל.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר,

נועה זמר:

אישור, לא, זה חשוב, כי יש פה אישור של חברת (לא ברור) הנדסה גם לעניין הקרינה וגם לעניין הרעש. סליחה,

יהודה פרוידגר:

זה גם לנו יש איכות הסביבה בעירייה.

דודו עוזיאל:

כן, כן, זה עבר,

נועה זמר:

כל המסמכים מופיעים שזה חשוב לנו גם להראות לשכנים.

יהודה פרוידגר:

כן,

נועה זמר:

זה רדיוס הקרינה, הוא אינו בולט לתוך אזור מבנה במגרש השכן, וזה גם לא אזור שיוכל להיות אי פעם מבנה.

יהודה פרוידגר:

כאילו רדיוס הקרינה לא פונה, ובכל אופן גם החלונות הם לכיוון של המגרש שלכם. זה לא (לא ברור).

נועה זמר:

נכון,

עו"ד מרים היילברון:

נכון.

נועה זמר:

עכשיו הנקודה היחידה שזה בתוך שטח בנוי שעבורו סימנו שטחים.

יואל שבת:

ציבורי,

נועה זמר:

במפלס פלוס אחד זה בתוך המבנה ההיסטורי וזה יהיה חלל חסום שאי אפשר יהיה לגשת אליו. זה לא חלל שיש בו שימוש, על אף שזכויות בחישובי שטחים הוא מופיע בקומהקר, אבל אין לזה משמעות.

יהודה פרוידגר:

בוא נעבור לחניון.

יואל שבת:

החנייה שלו,

נועה זמר:

ועוברים לנושא הבא, מיקום המעלון.

יהודה פרוידגר:

למעלון.

עו"ד מרים היילברון:

רגע,

יהודה פרוידגר:

הבעיה הכי גדולה משאירים לסוף. נו מעלון, דברי.

עו"ד מרים היילברון:

גם יש גובה,

דודו עוזיאל:

יש גובה,

יהודה פרוידגר:

גובה, אמרתי, עכשיו מדברים על מעלון, כי את הבעיות של הגובה,

עו"ד מרים היילברון:

את המפלס גובה, איזה עצימות יש פה?

יהודה פרוידגר:

מפלס הבעייתיות.

דודו עוזיאל:

אין שום בעיה, תיכף,

יהודה פרוידגר:

בסדר, נשמע. אנחנו בלב פתוח בנפש חפצה.

דודו עוזיאל:

סובייקטיבי,

נועה זמר:

אז אני ממשיכה להתנגדות הבאה, להגדלה עבור הקמת מעלון רכבים במרווח צידי. שוב,

יהודה פרוידגר:

רק תסבירי למה לא מקדימה.

נועה זמר:

המיקום,

דודו עוזיאל:

אנחנו נסביר,

נועה זמר:

קודם כל, השימוש בפינה הזו של המגרש,

דודו עוזיאל:

הוא מחכה לראות,

עו"ד מרים היילברון:

רגע, היו"ר.

יהודה פרוידגר:

זהו, הלך כאן?

עו"ד מרים היילברון:

השבנו לגבי החדר טרנספורמציה, (לא ברור) את הכול,

אליעזר ראוכברגר:

מה קורה, הלאה.

נועה זמר:

בסדר,

עו"ד מרים היילברון:

עכשיו אנחנו במעלון.

נועה זמר:

מיקום המעלון,

אליעזר ראוכברגר:

מעלון וגובה.

נועה זמר:

אז קודם כל, המיקום שלו נובע קודם כל מתוך רצון לשמור על הבוסתן ההיסטורי ועל המבנה ההיסטורי הקיים. אנחנו רואים פה בשחור את מיקום החניה של שני מקומות חניה. כיום יש פה התרחקות של סך הכול עוד חמישה מטרים לתוך המגרש. המיקום שלו נובע הוא המשך ישיר של חדר הטרפו שהצגתי קודם. אם נסתכל,

עו"ד מרים היילברון:

נלך לחתך.

נועה זמר:

כן. אני אסביר פה, אם חדר הטרפו נמצא פה, ומימינו נמצא החדר להכנסת ציוד, אז המקום הנותר הבא, הכי קרוב שאפשר לגבול המגרש הוא זה. וכאן נמצא המעלון. זה מלון עם חופה במישור הקרקע, אין פה ביתן שבולט מלבד הגדר, למען בטיחות ותיכף גם נדבר,

אליעזר ראוכברגר:

הם לא דיברו על בליטות, הם דיברו על רעש,

יהודה פרוידגר:

המעלון, את המעלון הטענה,

אליעזר ראוכברגר:

הם לא דיברו על בליטה.

דודו עוזיאל:

בבקשה,

נועה זמר:

מבחינת הרעש, אנחנו הגשנו אישור של יועץ האקוסטיקה של חברת רז אור הנדסה, זה אישור שהוגש עם פתיחת הבקשה למחלקת איכות הסביבה והאישור הזה אושר.

יהודה פרוידגר:

אבל, רגע, 40, 50 דציבל, זה מותר בשעות היום, ואם הבן אדם יגיע אחרי חתונה בשתיים עשרה וחצי בלילה עדיין יעשה רעש לשכנים. אז השאלה.

דודו עוזיאל:

לא, אז הנה יש אבחנה ביניהם.

יהודה פרוידגר:

השאלה, אז השאלה סתם, מצד, הכול מותר, לפי הרעש לפי הכול, אומר לך בואו תעשו את זה מקדימה, יקל עליי, לא יעשה לי רעש בשתיים עשרה וחצי.

דודו עוזיאל:

יש תשובה על הכול. גם יש אבחנה בין רעש בלילה לבין רעש ביום,

עו"ד מרים היילברון:

נכון,

נועה זמר:

רגע, אז אני רוצה לענות, בעניין. קודם כל המעלון אנחנו עושים עכשיו למען הפגישה הזו, עשינו אישור חדש, זאת אומרת, אישור חדש של יועץ האקוסטיקה והמתכננים של החניון. ההפעלה של המלון הזה, הוא לוקח בסך הכול חמש דקות והוא יגיע אחרי הגנת,

דובר לא מזוהה:

5 דקות לרכב.

נועה זמר:

5 דקות לרכב,

דודו עוזיאל:

עד 5 דקות.

דובר לא מזוהה:

עד 5 דקות.

דובר לא מזוהה:

לרכב בודד.

דודו עוזיאל:

עד 5 דקות.

אלדד רבינוביץ:

זה לא קצת, זה הרבה,

דובר לא מזוהה:

שעה ביום יש לנו 2 (לא ברור), רכבים.

אלדד רבינוביץ:

כן, אבל רכב עכשיו ב – 12 בלילה מגיע,

נועה זמר:

הוא פועל עד 5 דקות. מדובר בסך הכול ב – 10 (לא ברור),

יהודה פרוידגר:

אבל מה זה,

נועה זמר:

גובה מפלס הרעש, יגיע עד 32.9 דציבלים,

עו"ד מרים היילברון:

שמותר,

נועה זמר:

שכל פעם לוקח רק 5 דקות, כשמותר להגיע עד 40 דציבלים, למשך 30 דקות בלילה.

יהודה פרוידגר:

וכמה אתם?

נועה זמר:

לא יהיה,

יהודה פרוידגר:

כמה דציבלים אתם?

עו"ד מרים היילברון:

32,

נועה זמר:

32.9, מותר 40, וזה,

יהודה פרוידגר:

זה (לא ברור), שהכול משומן, לא כשזה הפך להיות חלוד.

דודו עוזיאל:

היום, יש יום ויש לילה.

יהודה פרוידגר:

זה,

עו"ד אברהם יורקביץ:

היא לא נכונה בטבלה, מפלס רעש מ - , זה מפלס הרעש מהמעלון, זאת אומרת זה 50 דציבלים, זה לא 32.

יהודה פרוידגר:

לא, אני אומר אפילו אם זה 32, 32 זה כמו, זה כמו המכוניות,

נועה זמר:

זה לא,

דודו עוזיאל:

אל תעני לו.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה חדרי המגורים,

יהודה פרוידגר:

אדריכלית, זה כמו שאומרים לך מכונית מגיעה מאפס למאה קמ"ש בארבע שניות. תנאי מעבדה תנאי זה, מעלון הזה בטח כשהוא חדש, הוא עושה את זה, השאלה אחרי שנתיים או שקצת חלוד, וירד גשם והכלו מתחיל לחרוק. כמה אז דציבלים?

אריאל גולן:

יהודה, אבל אם זה קביל,

יהודה פרוידגר:

לא, אני שואל, האם אפשר מקדימה לעשות?

דודו עוזיאל:

הנה, הנה מגיעים, מגיעים.

נועה זמר:

אז אני רוצה להגיד,

יהודה פרוידגר:

זה השאלה, האם,

נועה זמר:

קודם כל נטען שלא הראינו הכרח צורך תכנוני, ולא, לא הוצגו אפשרויות אחרות, אלא זה מתוך דרישות מקדמיות שנעשו עם תושי"ה, וזה המצב. אם היינו ממקמים פה,

דודו עוזיאל:

רמפה,

נועה זמר:

רמפה קונבנציונלית, הייתה פה פגיעה משמעותית מאוד בבוסתן ההיסטורי ופגיעה משמעותית גם בשכנים, רמפה שהיא צריכה להיות פתוחה כמעט לכל אורכה. נוסעים בה ברכבים זה מפגע ויזואלי, זה מפגע של רעש ואת זה רצינו למנוע. דבר שני, נטען, קודם כל זה מראה של מעלון חניה, זה בירושלים. דוגמה אין פה בליטה מעל השטח. יש פה סך הכול לשער וכשכל שאר המתקנים הם בגובה במפלס הרצפה. זה עוד דוגמה מתל אביב. זה חופת המעלון במישור הרצפה. עכשיו עלתה השאלה, למה לא מיקמנו חניון בחזית המגרש? אז אם היינו צריכים למקם חניון בחזית המגרש,

השטח שלו היה סך הכול מגיע ל - 300 מטר מרובע, 30 מטר מרובע עבור מקום חניה. המשמעות היא שהיינו דורסים נתח ניכר מהבוסתן ההיסטורי, זה היה.

יהודה פרוידגר:

למה לא מעלון? למה לא מעלון מקדימה?

עמנואל זלטס:

ראיתי שמה,

דודו עוזיאל:

גם במעלון,

עו"ד אברהם יורקביץ:

מעלון בחזית, עם מסוע פנימי, מה שעושים פה.

יהודה פרוידגר:

כמו שאתם עושים בצד, לעשות מקדימה.

נועה זמר:

זה לא אפשרי, כי יש,

דודו עוזיאל:

תתאפקו תקבלו תשובה לכל דבר. באמת.

נועה זמר:

אי-אפשר למקם מעלון בחזית, זה פוגע בחדר הטרנספורמציה. בנקודה הצפונית כפי שניתן. יש פה עצים לשימור. אנחנו לא יכולים למקם פה את המעלון.

יהודה פרוידגר:

מה?

עו"ד מרים היילברון:

בעורף אי-אפשר,

נועה זמר:

בעורף, אני אומרת, אנחנו מיקמנו את זה הכי קרוב שאפשר לגבול מגרש, בלי לפגוע בבוסתן ההיסטורי ובעצים לשימור שדובר עליהם עכשיו, זה המיקום הכי קרוב אחרי תחנת הטרנספורמציה שנדרשה על ידי חברת החשמל. היינו שמחים למקם את זה קרוב יותר לגבול המגרש אם היה ניתן, אבל לא ניתן, בחניון על קרקעי, הוא לא ניתן מבחינת הבוסתן ההיסטורי ומבחינת הנראות לרחוב. אנחנו לא נרצה לראות דבר כזה על הרחוב, זה לא, לא סביר, מה עוד? נעשה תיאום עם מחלקת שימור ועם שפ"ע, ואגף תושבי"ה, לצמצם את הרחבת זכות הדרך עד לשני מטר בלבד, כלומר להרחיב את המדרכה עד שני מטר בלבד, ולא עד כל האזור הזה שהופיע בתוכנית ההיסטורית, מתוך הבנה שהרחבת זכות הדרך במידה כזו הייתה פוגעת במבנה ההיסטורי ובבוסתן ההיסטורי, זה סיכום עם מחלקת שימור,

אליעזר ראוכברגר:

מובן, מובן, בואי תעברי לגובה.

נועה זמר:

ועל כן לא היה ניתן,

אליעזר ראוכברגר:

תעברי לנושא השלישי.

נועה זמר:

הנושא השלישי,

יהודה פרוידיגר:

גובה,

נועה זמר:

הגובה. אני חוזרת לחתך הזה, המפורסם. עכשיו הקרקע הטבעי הולך ויורד עם המגרש בקומת הקרקע של המבנה החדש נמוך בקומה מהרחוב.

שמואל עמיר:

למה לא שמתם את החניון שמה, כמו שיש בבתים אחרים לבניין?

נועה זמר:

החניון,

שמואל עמיר:

מתחת לבניין,

נועה זמר :

החניון,

דודו עוזיאל :

מתחת לבניין,

נועה זמר :

הוא מתחת לבניין,

עו"ד מרים היילברון :

הוא מתחת לבניין,

נועה זמר :

רק הגישה אליו היא מהנקודה שהראינו קודם,

עו"ד מרים היילברון :

ועוד איך מתחת לבניין,

נועה זמר :

אתה רואה הנה אפשר לראות את זה בחתך.

עו"ד מרים היילברון :

הנה תסתכל בחתך,

יהודה פרוידגר :

הגישה מהמעלון, אבל החניון מתחת.

עו"ד מרים היילברון :

החניון הוא מתחת.

אליעזר ראוכברגר :

כן,

עו"ד מרים היילברון :

אז אתה, אתה מסיר את ההתנגדות לגבי המעלון?

דודו עוזיאל:

אל תעני לו,

שמואל עמיר:

לא (לא ברור) בבתי אחרים, בקומה הזאת.

נועה זמר:

עכשיו כאמור ההגשה, ההקלה הזו התבקשה כפועל יוצא מה - , אישור של ההקלה, לתוספת קומה.

דובר לא מזוהה:

העירייה לא נותנת.

נועה זמר:

זה למעלה אתם רואים את החתך כפי שהוצג במסמך ההתנגדות שנטען בו שיש פה בינוי מאסיבי, שאינו תואם את סביבתו הקרובה עד כדי שינוי מובהק. אז פה זה חזית שאנחנו יצרנו באדום. רואים את קו המתאר של הבניין החדש שיהיה ממוקם בעורף המבנה ההיסטורי. אפשר לראות את הגבהים פה, המבנה החדש מגיע פחות מהמבנה שנמצא לדרומו ופחות או יותר באותו גובה מהמבנה שנמצא צפונה.

דודו עוזיאל:

של המתנגדים.

עו"ד מרים היילברון:

נכון,

נועה זמר:

זה בעורף המגרש בטופוגרפיה במפלס נמוך יותר. אין פה בינוי שאינו תואם את סביבתו. הגבהים דומים לסביבתו, ואין פה שינוי מובהק של האיכות של השכונה ההיסטורית. עוד אנחנו רוצים להראות שיש פה תכניות והיתרים שאושרו בשנים האחרונות.

יואל שבת:

שנייה, רק לגבי ההצעה של שניים וחצי מטר, למה לא? כאילו.

נועה זמר:

סליחה.

יואל שבת:

כאילו עלתה פה הצעה לגובה של 2 וחצי מטר.

עו"ד אברהם יורקביץ:

לא, זה לא הייתה הצעה, רק לדייק,

נועה זמר:

אני אסביר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אמרתי שהקומה עיקרית יכולה להיות עד שתיים וחצי.

יואל שבת:

אני לא יודע,

נועה זמר:

רגע,

יואל שבת:

הייתה פה הצעה.

נועה זמר:

אז אני,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אמר שזה תוספת של 2.5,

עו"ד אברהם יורקביץ:

2.5,

נועה זמר:

הצעה של עו"ד,

יואל שבת:

כן, כן,

נועה זמר:

עם כל הכבוד, ואני אגיד כאדריכלית,

יואל שבת:

בדיוק, אני רוצה שתגיבי לזה.

נועה זמר:

2.5 הוא התקן לחלל מגורים,

יואל שבת:

נכון.

נועה זמר:

זאת אומרת זה מינימום. לגובה הזה, אנחנו מוסיפים בהתאם לדרישות בנייה עדכניות. אנחנו מוסיפים כ - 40 סנטימטר של הנמכות תקרה שכולל מערכות צנרת אוורור וכולה, לזה נוסיף 25 סנטימטר של בטון, עוד 25 סנטימטר של מילוי בקומה, אנחנו מגיעים לגובה קומה שהוא לא 2.5 מטר, זה לא, זה נכון אולי לתוכניות של שנות השישים וגם אז לא. זה פשוט לא גובה רלוונטי. ובדיוק בגלל זה קיים מסלול ההקלות, כדי להטיב עם התכנון ולבקש גובה שהוא רלוונטי כיום ולכן תוספת גובה. בנוסף, חלק מהגובה הזה הוא מטר.

אליעזר ראובברגר:

אני לא מצליח עדיין להבין, 30, 30, 40, אצלי זה מטר, זה לא 2.5.

נועה זמר:

שלוש קומות.

עו"ד מרים היילברון:

לא, זה עד שלוש.

יהודה פרוידיגר:

שתי קומות,

אליעזר ראובברגר:

טוב, אוקי.

נועה זמר:

עכשיו מתוך ה – 2 הנוספים, 1.2, 1.05 מטר זה מעקה גג. זה שטח שהוא לא בשימוש. זה מעקה גג שהוא מחויב על פי תקן מבחינת בטיחות שעל הגג, יש לנו מערכות של דוודים ומיזוג אוויר. המעקה גג הזה, הוא מסתיר אותם גם מבחינת הנראות וגם מבחינה אקוסטית. כלומר חצי מהגובה הזה שאנחנו מבקשים עבורו הקלה הוא, הוא שטח שהוא לא בשימוש.

אליעזר ראוכברגר:

זה סוג של ללא מילוי בעצם.

עו"ד מרים היילברון:

נכון,

נועה זמר:

נכון. זה מעקה,

אליעזר ראוכברגר:

מעל הרצפה.

נועה זמר:

נכון,

יואל שבת:

הגובה של 2.2 זה כולל המעקה?

נועה זמר:

כן.

עו"ד מרים היילברון:

כן.

יואל שבת:

אוקי,

נועה זמר:

אז תיכף אפשר,

אליעזר ראוכברגר:

והמעקה הוא 1.10?

נועה זמר:

1.05,

יואל שבת:

חמישה.

אליעזר ראוכברגר:

1.05, זאת אומרת שבעצם, את אומרת שבפועל זה רק 1.20 נאמר, 1.10,

נועה זמר:

1 נקודה,

אליעזר ראוכברגר:

10 משהו כזה.

נועה זמר:

כן. זה בדיוק העובי הזה שנוסף ל - ,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, הבנתי. מה שמניתי קודם.

עו"ד מרים היילברון:

נכון, וגם הראינו בשקף הקודם שבעצם הגובה, תואם לגובה של הבניין,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, זה ראינו,

עו"ד מרים היילברון:

מתנגדים הגיעו כבר לגובה הזה.

אליעזר ראוכברגר:

בסדר, בסדר.

שמואל עמיר :

אבל זה לא נכון לגבי הבניינים.

יואל שבת :

סיימת?

שמואל עמיר :

ברחוב החלוץ.

נועה זמר :

לא, לא סיימתי,

יואל שבת :

עוד לא סיימת.

עו"ד מרים היילברון :

אנחנו מתנגדים שפה,

יואל שבת :

אוקי,

עו"ד אברהם יורקביץ :

(לא ברור) בסדר.

עו"ד מרים היילברון :

כן,

אליעזר ראוכברגר :

ברור יש לכם זכות תגובה.

עו"ד אברהם יורקביץ :

לא, אני מסביר לחברים ש - , הם לחוצים שלא יהיה להם הזדמנות להשיב.

אליעזר ראוכברגר :

לא, בוודאי שכן, מה? זה החוק, זה הנוהל, הכול בסדר.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני יודע, הם לא, אז אני מרגיע את מי שצריך.

אליעזר ראוכברגר:

מצוין.

עו"ד מרים היילברון:

אוקי,

אליעזר ראוכברגר:

כן.

אריאל גולן:

איפה רחוב החלוץ?

יוחנן וייצמן:

כן, רציתם רק להוסיף עוד משהו? כי אני חושב שפחות או יותר.

נועה זמר:

עכשיו יש לנו,

אליעזר ראוכברגר:

הדברים מובנים, ומיצינו את ה - את התשובות שלכם.

נועה זמר:

השעה מאוחרת, אני לא אעבור שקופית שקופית, אבל יש פה תוכניות והיתרים שאושרו בשנים האחרונות. הם באים משמעותיים, גבוהים ממה שאנחנו מבקשים.

דוברת לא מזוהה:

כי פג תוקף.

דודו עוזיאל:

אנחנו מזכירים שתוכנית מתאר בית הכרם, שלא אושרה אומנם אבל מהווה מדיניות, מאפשרת פה 4 קומות בבית הכרם ההיסטורי.

עו"ד אברהם יורקביץ:

גם קובעת את הבניין שלכם לשימור, אז אין לזה זנבות.

עו"ד מרים היילברון:

לא, לא,

דודו עוזיאל:

גם במבנים לשימור היא מאפשרת 4 קומות.

עו"ד מרים היילברון:

גם בהיסטורי,

דודו עוזיאל:

מה זה משנה?

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש פה איזה סייג.

אליעזר ראוכברגר:

טוב,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יללה.

נועה זמר:

עכשיו אנחנו רואים פה שני חתכים. זה בעצם חזיתות שמופיעות בהגשה ומראות את ההפרש מפלסים מהמגרשים בעורף, נטען שהמגרש, שהבניין המוצע גבוה בכ - 4 קומות מהמגרשים בעורף,

עו"ד אברהם יורקביץ:

4 מטר.

נועה זמר:

4 מטר, סליחה, צודק, תודה. לא, זה היינו, שוב להסביר המפלס הקרקע פה הוא גבוה ב - 2 מטר מהמפלס השכן בעורף המגרש, ועל כן חלק מהפרש המפלסים הזה נובע מה - ,

אבי כהן:

טופוגרפיה.

נועה זמר:

בשיפוע הטופוגרפי, וזה מצב נתון וזה ממשיך גם בהמשך השכונה. זה לא משהו שהוא נכון רק להיתר הזה. זה נכון גם לשני המקרים לשני החלקות בעורף המגרש הנדון. פה אנחנו רואים חתך של המבנה, טוב גובה קומות דיברנו והסברתי למה 2 וחצי זה לא גובה קומה הגיוני. אני מראה פה גם דגש על מעקה הגג. אתם רואים? יש פה מיזוג אוויר, דוודים, קולטי שמש. אנחנו לא רוצים לראות אותם מהרחוב, לא רוצים לשמוע,

עו"ד מרים היילברון:

כן,

נועה זמר:

מצוין.

עו"ד מרים היילברון:

בואי נמשיך.

נועה זמר:

מבחינת המבט מהרחוב, הייתה פה הרבה חשיבה על המיקום של המבנה הזה בעורף המבנה, כדי להיטיב עם השכונה, כדי לשמר את הנראות הקיימת, אנחנו שומרים על הבניין הקיים. זאת אומרת, הכול נובע מתוך זה כדי לא לפגוע באיכות של השכונה. הכול נעשה בתיאום ובליוי של מחלקת השימור שמברכים על הפרויקט הזה, ועל ההתייחסות שלו לסביבה הקיימת. יש פה, אפשר לראות בהדמיות, מהחזית אנחנו רואים את הבית ההיסטורי, בית (לא ברור), ובחזית והמבנה החדש,

יהודה פרוידגר:

הנשיא גר שמה? נשיא האוניברסיטה גר פה?

נועה זמר:

לא, לא,

אריאל גולן:

הרבה שנים לא גרים שמה, שום נשיא.

עו"ד מרים היילברון:

לא, אף אחד לא,

יהודה פרוידגר:

זה הקדש הנשיא,

אריאל גולן:

זה קטן אבל,

עו"ד מרים היילברון:

היה הקדש של,

דודו עוזיאל:

ההקדש מאפשר למגורי נשיא,

עו"ד מרים היילברון:

למגורי נשיא פה,

דודו עוזיאל:

פרויקטור,

עו"ד מרים היילברון:

נכון,

דודו עוזיאל:

וגם פסק הדין הם שאלו למה,

אריאל גולן:

הביאו אותם להעיד, למה הם לא גרים.

דודו עוזיאל:

כל אחד העדיף להישאר בביתו בסוף.

עו"ד מרים היילברון:

כן, לא התאים להם, לא מתאים להם.

יהודה פרוידגר:

זה ריק?

דודו עוזיאל:

לא, לא, זה מאכלס היום סטודנטים, חוקרים.

עו"ד מרים היילברון:
חוקרים.

דודו עוזיאל:
מיועד חוקרים מחו"ל מגורי חוקרים מחו"ל.

עו"ד מרים היילברון:
הוא מיועד לחוקרים,

נועה זמר:
אנחנו רואים פה חזית מהרחוב, המבנה היסטורי,

יהודה פרוידיגר:
גם האחורי יש (לא ברור)?

דודו עוזיאל:
הכול חוקרים מחו"ל, זה הפרויקט אני רק אסביר, הוא מיועד למכון ללימודים מתקדמים של האוניברסיטה העברית, זה מכון,

אליעזר ראוכברגר:
אבל זה כבר אמרת בדיון הקודם, דודו,

דודו עוזיאל:
נכון, מגיעים מחו"ל,

עו"ד מרים היילברון:
נכון,

דודו עוזיאל:
לחצי שנה,

יהודה פרוידיגר:
אולי לתת להם משהו,

דודו עוזיאל:

בדיוק.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור) לתת, הלאה,

דודו עוזיאל:

בדיוק.

נועה זמר:

אנחנו רואים פה, לסיום חזית מהרחוב מימין המבנה ההיסטורי ובעורף המבנה המוצע. אני לא אלאה אתכם בפרטים האדריכליים, אבל נעשתה פה המון חשיבה על איך להשתלב באופי של האדריכלות של השכונה, איך לא לאיים עליה, לא לשנות אותה באופן מובהק כפי שנטען. עוד מבנה קטן.

עו"ד מרים היילברון:

זה משתלב מאוד יפה, בוא תראה.

אליעזר ראוכברגר:

טוב, מתנגדים, עו"ד יורקוביץ', רוצה להגיב? כן, בסדר, הבנו, הבנו.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני אשמח לקבל את העכבר, יש לי מצגת סוף סוף, אז אני אנצל את ההזדמנות ל - , לא להשלים שום דבר, רק להשיב אבל,

אליעזר ראוכברגר:

כן, אבל תעשה את זה בתמצות.

עו"ד אברהם יורקביץ:

הכי קצר שאפשר.

אליעזר ראוכברגר:

תודה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אני רק אשלים את חובי למרות שזה הוצג גם במצגת המענה. המבנה כמובן רואים אותו באדום זה המתנגדים ברחוב החלוץ וברחוב ביאליק. עכשיו אני אשיב ששמענו פה הרבה מאוד דברים. הדבר הראשון זה לגבי פסק הדין, אני אפנה אתכם לנספח מספר 1 להתנגדות שלנו, שמה אף שנאמר יש דרך למינוי הנאמנים, יש דרישות כשירות שלא סתם נדרשו לנאמנים. אני לא יודע מה נעשה, מה לא נעשה. אני לא ראיתי שפנו לבית המשפט בבקשה למינוי הנאמנים, וכמו שאמרה חברתי מדובר על פסק דין חלוט שגם הם לא ערערו עליו. בית המשפט אמר להם תבחרו שלושה חברי חיצוניים שלא יהיו מתוך האוניברסיטה, מה שלא נעשה להבנתי.

דודו עוזיאל:

זה מה שנעשה.

דובר לא מזוהה:

לא,

דודו עוזיאל:

נעשה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אם יורשה לי, תודה.

דודו עוזיאל:

יש פרוטוקול של,

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה שהפרוטוקול אומר זה לא מה שנעשה. לא הלכו לבית משפט ועדיין יש עם זה בעיה וחשוב שהייעוץ המשפטי ייתן לזה את הדעת. עכשיו לגבי חדר טרפו זה היה נהדר, כשפה מבלבלים אתכם בין מושגים אדריכליים למושגים משפטיים. החלטת הוועדה הייתה מאוד ברורה.

אליעזר ראוכברגר:

חברים.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אמרו לכם, ניתן יהיה לתכנן את חדר טרפו תת קרקעי. אומרים לכם - לא, חדר טרפו זה לא חדר טרפו, יש חדר טרפו קטן ויש חלקים נלווים, זה לא עובד ככה. אי אפשר להפריד בין שני החלקים וגם הם לא עשו את זה בבקשה, כי הם יודעים שהם לא יכולים. ועכשיו הם בבלו אתכם פעם

נוספת. הראו לכם חתכים, אמרו לכם - לא, זה קבור, זה תת הקרקע. לא, תזכרו שיש מושג שנקרא מפלס הקרקע הטבעיים שאולי מושפע מהטופוגרפיה, אבל יש נושא,

יהודה פרוידגר:

,00

עו"ד אברהם יורקביץ:

00, בדיוק. ויש עשרות עררים ששם התייחסו למפלס 00, אי אפשר לבוא ולהגיד חבר'ה, אנחנו אולי מציגים את זה בקומה מעל הקרקע במפלס אחד ושתיים, אבל בפועל זה קבור. אז כך וככה. אי אפשר, אי אפשר בשני מובנים. פעם ראשונה אי אפשר שתתייחסו לחלק הזה כמנותק מטרפו השטחים הנלווים האלה, אם הם לא חלק מהטרפו,

יהודה פרוידגר:

כמה הוא מה - 00 ?

עו"ד אברהם יורקביץ:

מה?

יהודה פרוידגר:

כמה הוא מעל ה - 00?

עו"ד אברהם יורקביץ:

כתוב לך פה, המפלס 00, הוא, אני יכול להגיד לך בדיוק לפי הבקשה הוא זה הבדל של כמה עשרות. כמה מטרים קומה שלמה זה 3 נקודה משהו, 3 מטר נגיד לצורך העניין, ה - 00, ככה המפלס מינוס אחד ומינוס 3.3, המפלס של הקומה הראשונה הוא 3.3, זאת אומרת ה - 00 שלך זה פני הקרקע המתוכננים. רק אם היועצת המשפטית והיושב ראש יקשיבו, כי יש פה דיון משפטי שחשוב מאוד להבין. בסך הכול, אם החדרים הנלווים לטרפו הם לא חלק מהטרפו, אני מאוד אשמח לשמוע מה מקור הזכויות. כמו שאתם יודעים, הבקשה הזאת הוגשה עם 1800 מטר אחרי שהתברר בהתנגדות הראשונה שלנו שהם זכאים לבערך 500 מטר פחות צומצם. עכשיו אומרים לי - לא, חדרי הטרפו זה לא טרפו, אז שיסבירו מאיפה הגיעו הזכויות הנוספות לחדרים הנלווים.

דודו עוזיאל:

יש תב"ע יעודית לחדרי טרפו בירושלים.

עו"ד אברהם יורקביץ:

בדיוק שקובעת בינוי בתת הקרקע, ופה אתם מעל הקרקע, כי פני הקרקע,

אבי כהן:

איך מעל על הקרקע?

עו"ד אברהם יורקביץ:

פני הקרקע, ה – 00,

אבי כהן:

זה מתחת לקרקע.

אליעזר ראוכברגר:

בוא, בוא,

עו"ד אברהם יורקביץ:

ה – 00,

אליעזר ראוכברגר:

לא, לא להתווכח פה,

עו"ד אברהם יורקביץ:

(לא ברור),

אבי כהן:

זה שטויות.

עו"ד אברהם יורקביץ:

(לא ברור),

אליעזר ראוכברגר:

אז בסדר, זכותו, אתה רוצה להכתיב לו מה לדבר?

אבי כהן:

הוא מדבר שטויות.

אליעזר ראוכברגר:

מה אתה רוצה שאני אשים לו בפה את המילים?

עו"ד אברהם יורקביץ:

פני הקרקע,

אליעזר ראוכברגר:

הוא אומר שאתה מדבר שטויות, אז הוא אומר שאתה מדבר, מה אתה רוצה?

עו"ד אברהם יורקביץ:

פני הקרקע נמדדים מה – 00, וכמו שאתם רואים בטבלת הזכויות שלהם שאין להם זכויות לבינוי מעל הקרקע מוצגת. מוצגים 50 וקרוב ל - 59 מטר מעל הקרקע, מעל פני ה – 00, אין להם זכויות לזה, הם לא יכולים, וזה גם לא תואם את ההחלטה שאתה החלטת הוועדה.

אליעזר ראוכברגר:

מובן, מובן, לא צריך לחזור על זה עכשיו.

עו"ד אברהם יורקביץ:

מצוין. עכשיו לגבי המעלון לא מעלון. אמרו לכם, סך הכול מדובר על תוספת של עוד 5 מטר. זה לא עוד 5 מטר. זה שהיה שם אפשרות לחנות. בחניות עוקבות שני רכבים באורך כולל של 8 מטר. זה לא אומר שהפער הוא לא 13 מטר. הרכבים ייסעו 13 מטר לעומק החלקה ויגיעו פה. תראו את החלונות של הבית המעלון הולך להיות החלונות. זה נראה לכם הגיוני לאשר? ואומרים לכם 32.9 דציבל,

יהודה פרוידגר:

המעלון יורד, המעלון לא עולה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

המעלון יורד, אבל הרכב יעמוד שם עד שהוא יורד האוטו, האוטו עומד שם ליד החלון, האוטו נוסע עד לחלון שלהם, עומד שם 5 דקות עד שהוא יורד למטה 10 או 12 מכוניות. זה 50, 50 דקות עד שעה ביום של רכבים.

יהודה פרוידגר:

(לא ברור) את זה עבודת המעלון, לא חמש דקות האוטו עובד.

עו"ד אברהם יורקביץ:

לא, האוטו מגיע,

יהודה פרוידגר:

הוא עומד 20 שניות, (לא ברור),

עו"ד אברהם יורקביץ:

במעלון צריכים לרדת, אבל האוטו עומד שם, זה לא משנה, המעלון יעבוד שעה,

יהודה פרוידגר:

נכון,

עו"ד אברהם יורקביץ:

שעתיים ביום, מתחת לחלון.

אריאל גולן:

רכב חשמלי,

אבי כהן:

מה פתאום, הוא מוריד את זה, מהסייקל של עד הזה, זה 5 דקות.

יואל שבת:

לגבי החלון,

אבי כהן:

הוא עומד, הוא יורד מיד.

יואל שבת:

שנייה רגע, לגבי החלון, אני מבין שזה מפריע לכם. אתם רוצים שזה על חשבונם, יתכננו לכם ישפצו לכם, יעשו לכם חלון? מה שנקרא,

אליעזר ראוכברגר:

חלון כפול או משהו,

יואל שבת:

כפול, משהו שייתן לכם איזשהו מענה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

לשים פלסטר על חור בראש, הולכים להיות עם רכבים.

יואל שבת:

אני מציע לך משהו, יכול להיות שהם ילכו על זה, זה בסדר.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה נצטרך שנייה, זה אני צריך לפנות לכל המתנגדים, אני מבין שזה לא מתאים למי שנמצא פה איתי היום.

יואל שבת:

לא, זה גם בסדר,

עו"ד אברהם יורקביץ:

אבל שנייה, זה דיון שנצטרך לעשות במועד, היה מאוחר יותר. עכשיו הם אמרו, לא יכול לעשות את זה בחזית בגלל הטרפו, מה זה אומר? שהם עושים טרפו מנופח של 120 מטר טרפו,

יהודה פרוידגר:

זה דרישה של חברת חשמל,

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה שחברת החשמל דורשת לא מעניק זכויות. חברת חשמל יכולה לדרוש המון דברים.

נועה זמר:

זה רשות מוסמכת.

דודו עוזיאל:

רשות מוסמכת.

עו"ד אברהם יורקביץ:

רשות מוסמכת לא יוצרת זכויות.

אליעזר ראוכברגר:

לא יוצרת זכויות, יוצרת חובות,

נועה זמר:

חובות.

עו"ד אברהם יורקביץ:

חובות זה נהדר, אבל אם הזכויות. אבל אם התוכניות המאושרות לא מייצרות את הזכויות האלו.

יואל שבת:

זה לא נכון.

עו"ד אילנית מיכאלי:

לא,

עו"ד אברהם יורקביץ:

גם,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש סעיף ב - ,

יואל שבת:

זה לא נכון,

אליעזר ראוכברגר:

זה ממש לא נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בחוק.

אליעזר ראוכברגר:

זה מאפשר לך, מאפשר לחרוג,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש סעיף,

יואל שבת:

זה ממש לא נכון,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש סעיפי חריגה בחוק,

אליעזר ראוכברגר:

יש סעיפי חריגה בחוק, כמו שאומרת אילנית,

יואל שבת:

מכירים.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אז אנחנו נצטרך לבדוק את זה, אבל כרגע,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא שאלה בכלל, זה לא שאלה,

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש החלטת וועדה,

יואל שבת:

אני מציע לך לבחון את החלונות,

אליעזר ראוכברגר:

זה מדינה, זה מדינת ישראל,

יואל שבת:

אני מציע לך לבחון את החלונות,

עו"ד אילנית מיכאלי:

יש סעיפי שמאפשרים את זה,

יואל שבת:

אתה רוצה לבדוק את החלונות?

עו"ד אברהם יורקביץ:

לגבי החלונות, שוב, אמרתי זה דברים שלא, אני לא יכול להחליט עליהם, אני לא גר בבית הזה.

שמואל עמיר:

הבניין הזה עוצר את הרוח הנעימה שיש שמה, לסגור את החלונות ולהיחנק, זה בכלל רעיון,

עו"ד אברהם יורקביץ:

שנייה חברים, בואו נתקדם. עכשיו המעלון הזה, החלופה שהציגו עם הדרך גישה מפחידה הזאת שהיא ידרסו את כל הבוסתן, זה דרך שנולדה בחטא עם מבנה שנולד בחטא, אבל הם בהחלט יכולים לייצר רמפה בחזית מהצד הצפוני של המבנה. יש להם אפשרות לבחון את זה.

אליעזר ראוכברגר:

אורית, תקשיבי למה שהוא אומר.

עו"ד אברהם יורקביץ:

יש להם אפשרות להציג פה רמפה שהיא תתחיל כרמפה פתוחה ותהיה תת קרקעית לאורך. הם יורדים לעומק הקרקע ולהגיע למבנה.

יהודה פרוידגר:

זה הבעיה לא יפגע בבוסתן ההיסטורי, ובכל מה ש - ,

עו"ד אברהם יורקביץ:

בכל מקרה גם פה הם עוקרים עצים. גם בתוכנית הנוכחית עם מה שהם מציגים הם עוקרים עצים. עכשיו בין לעקור עץ נוסף לבין להציל באמת את השכנים, צריך למצוא את האיזונים הנורמאליים. עכשיו לגבי הגובה מדברים עליכם אינטנסיביות, אינטנסיביות, כמו שיושב ראש הוועדה אמר האחוזים זה שהשאלה פה, זה שהם עולים רק בכך וכך אחוזים. ואם יש פה מטר וחמישה של מעקה גג.

אליעזר ראוכברגר:

לא, מה שהם טוענים. זה שהם לא עולים בעצם שניים וחצי או, הם עולים ב - 1.05 מטר פחות, כי השאר זה רק גדר שבעצם הרצפה היא כאן.

עו"ד אברהם יורקביץ:

אבל מעקה הגג, הוא לא משנה.

אליעזר ראוכברגר:

מעקה הגג נכון, אבל זה רק בהיקפי.

עו"ד אברהם יורקביץ:

הוא שונה, הוא חומה, זה לא משנה. אני נמצא בהיקפי, אני מסתכל מהצד, אני לא מסתכל מלמעלה. זה שאין מילוי ואין גג מעל המעקה, גג עדיין זה יוצר אותה חומה ועכשיו הן נראו.

אליעזר ראוכברגר:

אפשר לעשות אותו דקורטיבי, יפה,

עו"ד אברהם יורקביץ :

עכשיו מדברים על חתכים, ואם נסתכל פה, הם הראו את החתך שנוח להם. זה שהטופוגרפיה משתנה, זה לא משנה את העובדה שיש בתים שנמצאים ממזרח. תראו, זה המבנה שלהם, וזה המבנה ממזרח.

נועה זמר :

ראינו את החתכים האלה,

עו"ד אברהם יורקביץ :

עכשיו החתך הזה ממחיש את המצב. זה שמהצד אחד הם אולי יפגעו פחות, אבל הם מתקרבים וביקשו הקלות בקו בניין ומציגים מרפסות והכול בסמוך למבנה ברחוב החלוץ. תראו איך זה נראה.

עו"ד מרים היילברון :

נראה מצוין.

עו"ד אברהם יורקביץ :

זה אם את גרה שם, כנראה שלא היית אומרת את זה. בסופו של דבר, האינטנסיביות פה של ההקלות היא משמעותית. זה לא רק שהם בונים פה מבנה גבוה, הם מוסיפים מרפסות. הם ביקשו הקלה במרפסות, עולים בהיקף שלא נדרש גם שיגידו לך שאולי שתיים וחצי או תכנון (לא ברור) עדיין מתכננים. יש דירות בתל אביב שהגובה החיצוני שלהם קומות 2.7, כולל הכול ולא פנימי, חיצוני. זה שזה לא יהיה להם הקומה הכי יפה והכי מפוארת שאולי יהיה להם בעתיד נכס מניב. אני לא יודע. זה לא משנה שום דבר, עדיין ההקלה,

דודו עוזיאל :

אמרנו שזה נכס,

עו"ד אברהם יורקביץ :

עדיין ההקלה,

דודו עוזיאל :

איך?

עו"ד אברהם יורקביץ :

אתם מעגלים את המרובע (לא ברור) יותר מפעם אחת,

דודו עוזיאל:

ברור.

עו"ד מרים היילברון:

זה מיועד לחוקרים,

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה שהנכס פה,

דודו עוזיאל:

ברור, ברור,

עו"ד אברהם יורקביץ:

רוצים לעשות אותו בצורה מיטבית,

יואל שבת:

אל תפריעו לו בבקשה.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה שרוצים לעשות את הנכס המיטבי, זה לא צריך, זה לא צריך,

יואל שבת:

הוא כיבד אתכם, הוא כיבד אתכם.

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה לא צריך,

דודו עוזיאל:

זה לשון הרע, יואל,

עו"ד אברהם יורקביץ:

זה לא צריך לבוא, על חשבון השכנים, ההקלות פה 11 הקלות מייצרות פה מפלצת, אם היו בונים לפי התוכנית התקפה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, הבנו. עו"ד יורקוביץ' הבנו.

עו"ד אברהם יורקביץ :

לא היינו שם,

אליעזר ראוכברגר :

תודה רבה.

עו"ד אברהם יורקביץ :

בשמחה.

אליעזר ראוכברגר :

ניכנס לדיון פנימי, תודה רבה.

דודו עוזיאל :

תודה לכם.

עו"ד מרים היילברון :

תודה.

יואל שבת :

תודה.

עו"ד אברהם יורקביץ :

אין בעיה, את המחשב שלי, לא יודע למה.

עו"ד אילנית מיכאלי :

צריכים לשמוע אותם.

יואל שבת :

איך יישמע הצליל?

נלי צדוק :

כמו שהיה בתחילת המלחמה, ראו את זה,

יהודה פרוידגר :

שמעו את הצפירות של האמבולנס.

נלי צדוק:

זה היה ככה.

יוחנן וייצמן:

מה?

יהודה פרוידגר:

האזעקות שנשמעות.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אנחנו היה לנו בבית ספר צלצול, היה לנו זה, היום יש הרבה מאוד (לא ברור). איזה שימוש רגיש יש להם בצלצול.

דודו עוזיאל:

תודה רבה.

יואל שבת:

ביי, להתראות. טוב, התיק הבא.

יוחנן וייצמן:

שני נקודות שמעניינים אותי בתיק הזה, בוא ניקח ככה, בגדול אין סיבה לא לאשר,

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור),

יוחנן וייצמן:

נכון?

אורית רז:

שנייה, שנייה,

אליעזר ראוכברגר:

טוב, תשמע, אני אגיד לך משהו, מה?

יוחנן וייצמן:

יש לי שתי שאלות,

אליעזר ראוכברגר:

רגע שנייה.

יואל שבת:

תודה רבה.

אליעזר ראוכברגר:

תודה. יום טוב.

דובר לא מזוהה:

תודה רבה.

אורית רז:

רציתי לבקש ממנו,

אליעזר ראוכברגר:

כן, כן, אפשר,

יהודה פרוידגר:

תראי לנו עוד פעם את המצגת. אין סיבה לא לאשר את, רק יש פה שני שאלות שמציקות לי,

יהודה פרוידגר:

רגע, אולי נראה עוד הפעם את המצגת.

עו"ד אילנית מיכאלי:

שאלות כן,

יוחנן וייצמן:

שני שאלות,

אליעזר ראוכברגר:

דציבלים, את הדציבלים.

יואל שבת:

מה עם הדציבלים? מה המסקנה שהגעת? יהודה.

עו"ד אילנית מיכאלי:

יהודה, מה המסקנות?

יואל שבת:

מה המסקנות?

עמנואל זלטס:

יש לך חצי שעה עכשיו?

יוחנן וייצמן:

אני לא מסכים, אני לא מבין מקצועית.

אליעזר ראוכברגר:

יללה, חברים בואו אתם יודעים מה שעה?

יוחנן וייצמן:

דקה, דקה, אני לא מבין מזה מקצועי. מה שכן, מה שבאים שכנים ומתנגדים ואומרים למה שלא תעשה את זה במרווח, תעשה את זה בחזית הקדמית. עכשיו אתם צריכים לשקול את הנושא הזה.

יהודה פרוידגר:

זה מה שאני אמרתי,

יוחנן וייצמן:

אני לא אומר שחייבים להחליט ככה, כי השימור של העצים חשוב. זה ערך ב – 16000,

יואל שבת:

תראו, מדובר פה בבניין, באמת,

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

אחד מהבניינים לשימור שכולנו נסכים עליו,

יוחנן וייצמן:

החשובים,

יואל שבת:

החשובים בירושלים. כשאתה עכשיו מתחיל למקם מערכות של חשמל, פירים ומעליות בחזית של הבניין, הרסת את הבניין. כנ"ל לגבי רמפה. אם אנחנו דיבר לעשות את זה בכיוון השני וואטאבר. אנחנו בעצם הורסים את המגרש הזה לגמרי ואת האיכות שלו. אני חושב שבאמת נעשתה פה עבודה.

אורית רז:

אגב, זה היה הדיון.

יואל שבת:

מאוד יסודית,

אורית רז:

בדיון הקודם לגבי המיקום של המעלון, גם כשהם יצאו דיברנו על המיקום ואמרנו שזה המיקום,

יואל שבת:

באמת כאילו היה,

עו"ד אילנית מיכאלי:

המעלון, המיקום,

יואל שבת:

באמת סקרנו פה בצורה מאוד מאוד יסודית, את כל האפשרויות שישנם, גם מדובר בחדר טרפו שהוא תת קרקעי. הפרסום שנערך שמה זה רק בגלל הגודל, על פי התקנות. בסדר? זה הדבר היחיד שמדובר בתת קרקעי בלבד. יש מה שנקרא את המעלון הזה, אני לא ראיתי מקום אחר שאפשר למקם בו את המעלון בצורה מיטבית. כל סיטואציה אחרת אני אומר לכם, הביאו פה גם מה שנקרא, את כל הנושא של הבדיקה והרעש. אני ההצעה שלי, כמו שאני הצעתי אותה במהלך הדיון, זה לראות אולי לציפר אותם ולעשות להם איזשהו משהו במגרש שלהם, לשפר את החלונות ולעשות להם חלונות אקוסטיים, זה לא נוגע באוורור, זה לא, זה שני דברים שונים.

יוחנן וייצמן:

כן, זה לא נראה שכאלה שמעניין אותם ה – 1000 שקל,

יואל שבת:

בסדר, לא משנה, לא משנה, אבל אני חושב,

אליעזר ראובברגר:

זה בית הכרם,

אריאל גולן:

(לא ברור) שמה עם טסלות, וזה, החשמליות,

יואל שבת:

לא,

יהודה פרוידגר:

השאלה של המעלון,

אריאל גולן:

זה מעלון תת-קרקעי, הוא לא אמור לעשות רעש,

יואל שבת:

לא קשור עכשיו. עכשיו זה לגבי זה, לגבי ה - , אז חדר טרפו דיברנו. לגבי המעלון דיברנו. לגבי ה - ,

אליעזר ראובברגר:

רק הנושא של הגובה,

יואל שבת:

הגובה, תשמעו, הוא גובה סביר. אני לא ראיתי פה איזה שהוא הפרש דרמטי.

אליעזר ראובברגר:

אולי לצמצם קצת.

יואל שבת:

למה? אבל תסתכל, לייזר, אמיתי, לא הפרש דרמטי. תחשוב רגע, בוא נחשוב כולנו ביחד. בסך הכול, בסך הכול תחשוב, אם אתה מוריד את הגובה של המעקה, כי ממילא אתה צריך גובה של מעקה, בסדר? של 1.05, כי זה התקן דורש עזוב מחוץ למערכות. אנחנו מדברים פה על הפרש גבהים של מ - ,

אליעזר ראובברגר:

מ – 9 עד 11.2.

יואל שבת:

לא, מ – 2.2 זה הפרש בגובה ל – 1.05 בעצם ההפרש הוא של 1.2, 1.2 מטר כמעט, על זה המלחמות הגדולות? על 1.2 מטר? בשביל לקבל איכות בנייה שזה עבר את מחלקות השימור. זה אני, זה ההצעה שלי. עברה פה את מחלקות השימור. אגב, כשהם טענו פה אולי להעפלה או משהו כזה, לא כאן איזושהי חוות דעת. באמת שבאה ואומרת רגע, אתה מציע לי על הבניין, אתה סוגר לי את האוויר, אתה סוגר לי את האור.

אליעזר ראוכברגר:

זה לא, זה לא, רק הם טענו על תל אביב שיש קומות יותר נמוכות.

יואל שבת:

לא, גם ראינו בחזיתות מסוימות. אם אני מסתכל קודם כל מבחינתנו השפעה על הרחוב. כשאני מסתכל, אני מסתכל על הרחוב,

יוחנן וייצמן:

לא, אין פה השפעה.

יואל שבת:

בסופו של דבר,

יוחנן וייצמן:

זה ברור.

יואל שבת:

מבחינת הגובה,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

יואל שבת:

הוא כמעט כזה, אני לא ראיתי פה איזשהו משהו,

יהודה פרוידגר:

רק לכיוון,

אליעזר ראוכברגר:

גם ב - , גם במעלון והחניה אני לא רואה אופציות אחרות. השאלה לגבי הנושא של החדר טרפו, מה שהם טענו שגם החדרים הנלווים צריכים להיות בתת הקרקע.

יהודה פרוידגר:

יואל ב - ,

יואל שבת:

זה תת הקרקע,

אורית רז:

זה תת-הקרקע,

אליעזר ראוכברגר:

לא,

יוחנן וייצמן:

מה יש מעל הקרקע?

אליעזר ראוכברגר:

(לא ברור) לא,

יואל שבת:

אין מעל הקרקע,

אליעזר ראוכברגר:

יש ויכוח אם זה בתת הקרקע הטבעית או ב - נכון?;

יהודה פרוידגר:

ב - 00,

אליעזר ראוכברגר:

זה אני בסדר, אני מקבל שזה תת הקרקע הטבעית.

יואל שבת:

יש טופוגרפיה,

אליעזר ראובברגר:

היא בסוף תת הקרקע, תת הקרקע. מה אכפת לי?

יואל שבת:

תראי בחתך, תראי,

אליעזר ראובברגר:

מה? אני מסתכל על זה?

אורית רז:

לא, לא יורד לי ה - , יש איזה,

אליעזר ראובברגר:

הבעיה היא החדרים הנלווים כן מעל הקרקע.

אורית רז:

לא יורד לי (לא ברור) את החתכים, בגלל שזה בשתי קבצים נפרדים.

יואל שבת:

הוא לא יורד?

אורית רז:

הוא לא יורד.

אליעזר ראובברגר:

אורית, החדרים הנלווים כן מעל הקרקע. רק הוא טוען ששמה אין כלום, אין חשמל.

אורית רז:

הם חילקו את המגרש לשניים בגלל הטופוגרפיה חלק גבוה וחלק מונמך.

אליעזר ראובברגר:

נכון.

אורית רז:

עכשיו אם הם בעצם כאילו אישרו את הטופוגרפיה, ועשו איזה שהוא, איך אומרים? שפיץ,

אליעזר ראוכברגר:

בסדר.

אורית רז:

בשביל הזה, אולי בחלק הזה זה יכול להיחשב מעל הקרקע מעל ה – 00.

אליעזר ראוכברגר:

נכון, זה מה שהם טוענים,

יואל שבת:

אני, אני,

אליעזר ראוכברגר:

אז השאלה, כשאנחנו מדברים על זה, שהתקנות אומרות, שחדר טרפו, צריך להיות בתת-הקרקע,

יואל שבת:

לא, לא, לא,

אליעזר ראוכברגר:

אבל התב"ע פה אומרת.

יואל שבת:

מותר, ע"פ התקנות, אפשר גם,

אליעזר ראוכברגר:

אז אולי פה התב"ע, אומרת את זה,

יואל שבת:

לא התב"ע,

אליעזר ראוכברגר:

או החלטת הוועדה אומרת,

אורית רז:

הוא אמר שהחלטה,

יואל שבת:

בנייה במרווחים,

אליעזר ראוכברגר:

החלטת הוועדה,

יואל שבת:

תקנות בנייה במרווחים, תקנות בנייה במרווחים,

אליעזר ראוכברגר:

אז מה הוא אמר שמחייב, החלטת הוועדה?

אורית רז:

לא,

יהודה פרוידגר:

החלטת הוועדה,

אורית רז:

רק,

יהודה פרוידגר:

החלטת הביניים של הוועדה.

אליעזר ראוכברגר:

אוקי,

יוחנן וייצמן:

התקנות אני אומר,

אליעזר ראוכברגר:

החלטת הביניים של הוועדה, יוחנן, שנייה,

יואל שבת:

מה?

אורית רז :

טרפו תת-קרקעי, וזה החדרים הנלווים, זה לא תת-קרקעי,

אליעזר ראוכברגר :

אז השאלה אם החלטת הוועדה כוללת את (לא ברור).

יוחנן וייצמן :

לא,

אורית רז :

של חדרים נלווים,

יוחנן וייצמן :

עד 10 מטר,

אורית רז :

לא,

יוחנן וייצמן :

טרפו זה,

אליעזר ראוכברגר :

להחריג אותם?

אורית רז :

אנחנו, אנחנו,

יואל שבת :

לא,

אורית רז :

אנחנו אמרנו,

יוחנן וייצמן :

זה תב"ע,

אורית רז :

חדר טרפו,

יוחנן וייצמן :

(לא ברור),

אליעזר ראובברגר :

בעצם איפה שיש קרינה, לא איפה שלא,

יוחנן וייצמן :

409,

אורית רז :

היא משרתת פונקציות, אנחנו חייבים,

אליעזר ראובברגר :

בגלל הקרינה, אנחנו אומרים תת – הקרקע, וכאן אין קרינה. אין חשש קרינה. זה מה שיכול להיות הכוונה.

יוחנן וייצמן :

שנייה אחת, תן לי לבדוק את ה - ,

אליעזר ראובברגר :

זה אולי ההסבר.

יוחנן וייצמן :

אני לא הכרתי את זה עד כעת. אני,

אליעזר ראובברגר :

מה לא הכרת, שמה?

יוחנן וייצמן :

לא, מה? את המרווחים, התוכנית של ה - , יש לנו תב"ע לשטחי ציבור,

אליעזר ראוכברגר:

נכון,

יוחנן וייצמן:

(לא ברור) את זה ברור, ושם מבקשים 3 מטר מקו מגרש, יכול להיות כל מיני דברים כאלה, עכשיו תקנות בנייה במרווחים כן מאפשרות את זה, אבל אומרים בתת הקרקע או ומהלך מדרגות מזערי, או 10 מטר לחדר טרפו קטן. איך שאני מבין,

יואל שבת:

אבל אומרים לך,

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

תראה, יש את החדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה וגובה מזערי הדרוש, וכן תחנות טרנספורמציה, עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מטר וגובם אינו עולה על 1.80 מטר.

יוחנן וייצמן:

זה הם יכולים להיות במרווח.

יואל שבת:

עכשיו יש לך גם תסתכל בסעיף 6, כתוב לך,

יוחנן וייצמן:

6,

יואל שבת:

מתקני תשתית תת קרקעיים,

יוחנן וייצמן:

כן, אבל זה ממעט. זה, שנתת לי חדר שנאים,

יואל שבת:

לא, אבל אני לא, אני לא רואה פה איזה משהו שהוא בעצם,

יוחנן וייצמן:

נתת לחדר שנאים סעיף אז אתה לא, אי-אפשר לצרף אותו ל – 6,

יואל שבת:

מה? סעיף 4?

יוחנן וייצמן:

ברגע שאיחדנו דברים ל - , לטרפו, אז זה,

יואל שבת:

לא, חדרי טרנספורמציה זעירות להיות ששטחם עולה על 20 מטר.

יוחנן וייצמן:

זה אפשרי,

יואל שבת:

1.80 מטר,

יוחנן וייצמן:

כן, אז זה אפשר.

יואל שבת:

הנלווים האלו זה ה - , זה ה - ,

יוחנן וייצמן:

זה 10 מטר רק?

יואל שבת:

זה הנלווים,

יוחנן וייצמן:

וכאן זה 50 מטר,

יואל שבת:

לא, בתת-הקרקע, כמה שטחים של החלקים הזעירים? אורית. כמה חלקים של המבנים הנלווים?

אורית רז:

אני אגיד לך,

יואל שבת:

זה עולה על 10 מטר?

אורית רז:

כן,

יואל שבת:

כמה זה עולה? אגב, אתה יכול בגלל זה פרסמו הקלה. ההקלה בסעיף תקנות סטייה ניכרת,

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

מאפשר לך לפרסם הקלה ולהגדיל את המידות שכתובות פה. בתקנות סטייה ניכרת, פשוט אצלי בספר זה הרבה יותר נוח לעלות על זה.

נועה זמר:

לא, זה שטח גדול זה עולה הרבה על 20 מטר.

יואל שבת:

בגלל זה הם פרסמו הקלה,

אורית רז:

על זה פרסמו האלה, וזאת הייתה אחת הסיבות, בגלל הגובה, בגלל הגודל של השטח. בעצם רשות מוסמכת, היא אישרה את הדבר הזה, ואנחנו יצאנו להקלה.

יוחנן וייצמן:

כן, רשות מוסמכת אבל דורשת גם את העילי?

נועה זמר:

הם הציגו לנו תוכנית של חברת חשמל שחתמה על התכנון הזה.

יוחנן וייצמן:

שטחים,

אורית רז :

הם אמרו, הם אמרו זה,

יוחנן וייצמן :

לא, אבל רשות מוסמכת זה לשטחים זה לא על מרווחים.

אורית רז :

לא מרוויחים, שטח, שטח,

יוחנן וייצמן :

כעת על הבנייה במרווחים, היו יכולים לאשר את זה במיקום הזה.

אריאל גולן :

תוכנית יחסית,

עו"ד אילנית מיכאלי :

אבל דרישות, פשוט נצטרך את זה, לא אומר שהרשות אישרה. זה אומר שהיא דרשה.

יוחנן וייצמן :

כן,

עו"ד אילנית מיכאלי :

כן, אם חברת החשמל אומרת זה גם בסדר, זה לא, עדיין לא מספיק. זה רק כשהיא דורשת את זה.
זה שהיא מאשרת משהו זה לא אומר, הכול מאושר,

אריאל גולן :

לא, יש את הדרישה לפי ה - , ההיקף של הבנייה, יש לו דרישה כזאת.

עו"ד אילנית מיכאלי :

היא לא דרשה, לעשות,

אריאל גולן :

הזאתי זה דרישה.

יוחנן וייצמן:

החדר טרפו הוא פה לא לבניין, הוא הרבה יותר גדול, בואו,

אורית רז:

הוא גדול מאוד הוא באזור ה - ,

יוחנן וייצמן:

הוא ענק.

הוא 110 כולל החדרים הנלווים.

עו"ד אילנית מיכאלי:

זה בעיה, אני לא יודעת.

אריאל גולן:

יכול להיות שבאזור שמה, זה אזור היסטורי ישן, שהם צריכים באמת חדר טרפו. זה לא סתם מחייבים אותו.

יוחנן וייצמן:

זה מה ששואל השכן, למה אתה מעמיס את הכול עלי. יש ב - ,

אורית רז:

אבל הם בעצמם אמרו, אנחנו בעצמנו לא היינו רוצים לתכנן, אז גם כבר באו ואומרו,

יואל שבת:

סעיף,

אורית רז:

את הגודל הזה.

יואל שבת:

סעיף לשאלה שלך, סעיף 4,

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

א/ט, לתקנות סטייה ניכרת, קובע הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלו הקבועות בפרט, בפרט 409 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה.

יוחנן וייצמן:

אז אפשר,

יואל שבת:

אז אפשר. בשביל זה הם גם פרסמו את ההקלה, אתה מבין? כל מה ש - ,

יוחנן וייצמן:

גדולות,

יואל שבת:

גם מה שמופיע בתקנות בנייה במרווחים,

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

זה סטנדרט.

יוחנן וייצמן:

כן,

יואל שבת:

מה שמותר לך בלי לפרסם שום דבר. פה אתה יכול גם לפרסם הקלה, והם פרסמו את ההקלה.

יוחנן וייצמן:

הבנתי, הבנתי.

יואל שבת:

בסדר?

אליעזר ראוכברגר:

טוב. תיק הבא?

אורית רז:

כן.

יואל שבת:

אבל אורית, צריך פה ממש לחדד את ה - ,

אורית רז:

ביחד, ביחד,

יוחנן וייצמן:

לא, זה לא, זה לא ייגמר פה.

אורית רז:

זה לא ייגמר פה.

יואל שבת:

כן, כן, צריך לחדד את ה - ,

עו"ד אילנית מיכאלי:

בסדר, אבל,

אליעזר ראוכברגר:

תיק האחרון בסדר היום התנגדויות, קדימה, הר נוף.

יואל שבת:

מבחינתנו,

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני חושבת,

יואל שבת:

הציבור של ההיקף.

עו"ד אילנית מיכאלי:

אני לא מתכוונת להיכנס לזה.

סיום דיון