



חבר המתרגמים



הקלטה ותמלול
www.hever.co.il
protocol@hever.co.il

עיריית ראש - העין

ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2012005

ביום 24.05.2012, ח' סיוון, תשע"ב

השתתפו:

חברים:

- | | | |
|---------------|---|------------|
| משה סיני | - | יו"ר הועדה |
| רזיאל אחרק | - | חבר ועדה |
| יעקב אדמוני | - | חבר ועדה |
| מתי יצחק | - | חבר ועדה |
| נתנאל בן-יוסף | - | חבר ועדה |

סגל:

- | | | |
|--------------|---|-------------------------|
| עו"ד משה כהן | - | יועץ משפטי לוועדה |
| אריה גלברג | - | מהנדס הועדה |
| אהובה אחרק | - | מזכירת הועדה |
| מיקי קפון | - | מנהל הועדה לתכנון ובניה |

הקלטות דיונים ושיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

רח' בן יהודה 1
טל: 03-5190777
פקס: 03-5169020

ירושלים

רח' בן יהודה 34
טל: 02-6234265
פקס: 02-6248533

חיפה

בר יהודה 300
בניין לב הצומת, צ'ק פוסט
טל: 04-8200084
פקס: 04-8204112

פרוטוקול

משה סיני, יו"ר : פותחים ישיבה של וועדת המשנה לתכנון ובנייה, מספר 2012005.

עדכון תעריף שנתי לכופר חניה עבור שימושים חורגים

אריה גלברג : בכללי, יש לנו תעריף של היתרים קבועים, התברר שיש גם שימושים חורגים שצריכים כופר חניה, ולא היה לנו תעריף שהוא שנתי למשל, כי שימוש חורג הוא קצוב בזמן. פנינו לאותו שמאי שהכין לנו את זה, יצא 1,440 ₪ ... חניה לשנה. הוועדה מאשרת את זה. היא יכולה להשתמש בזה בעתיד.

דובר : רק תסביר לי מה פירוש כופר חניה, באיזה בתים?

אריה גלברג : נניח הפכת מגורים לחנות, ובחנות צריך 8 חניות, לא 4. יש לך 4 חניות, נניח, ואין מקום לעשות את החניות.

דובר : אני שואל אם זה בית פרטי?

אריה גלברג : לא, אז יש שם כופר חניה פרטי קבוע. שנתי. לכל החיים. זה כבר קיים.

מתי יצחק : זה לא מתעדכן אוטומטית?

אריה גלברג : היא דיברה על קבוע. הוצאת היתר חניה, 17,000 שקל. אבל אם יש לך שימוש חורג לשנתיים, אני לא חייב לכל החיים. זה שנתי. זה לא לקבוע.

תוכנית רנ/מק/137 – ... מוזס מיטל

מיקי קפון : הרחבת דירות ל-120 מ'. התוכנית מובאת לאישור כתוכנית בסמכות מקומית. היא נקבעה כטעונת אישור שר הפנים עניינים טכניים. התיקונים תואמים למחוז. המלצה לאשר את התוכנית בסמכות מקומית ולהעביר למחוז.

דנו עליה להפקדה, הפקדנו אותה-

מתי יצחק : היו הערות לגבי אחוזי הבעיה, משהו?

מיקי קפון : היו הערות של המחוז, טכניים, תיקונים טכניים. לכן סמכות המחוז. הכל סמכות מקומית, אנחנו מאשרים אותה והמחוז חותם בסופו של דבר. אבל

בעקרון היא מאושרת.

מתי יצחק : למה צריך אישור שר הפנים?
 מיקי קפון : המחוז קבע, שהיו תיקונים טכניים ולכן גמר טיפול, טכנית הוא במחוז אבל עדיין סמכות מקומית, לא סמכות מחוזית.
 דובר : אני מבין שתוקף החלטה קודמת פג, אנחנו פשוט מחדשים אותה, לא?
 משה כהן : החוק קובע, שתוך חודש מתום תקופת ההתנגדויות, אם לא הוגשה התנגדות רואים את התוכנית כתוכנית שהתאשרה אוטומטית. בפועל, במצב שבו הוועדה המחוזית קובעת שהתוכנית טעונה אישור השר, הם דורשים אישור פורמאלי שלנו כדי להשלים את המהלך עצמו.

תוכנית מקומית רנ/מק/143 – תוכנית לשינוי קו בניין עבור הסילואים של חברת אשבול

מיקי קפון : התוכנית הופקדה כסמכות מקומית, לא התקבלו התנגדויות, אפשר לאשר את התוכנית למתן תוקף.
 אריה גלברג : זה אפילו לא בנייה, זה רק הסילוסים, מכולות של האיחסון.

תוכנית ח/מ/843 יוזמת העירייה באיזור השב"ץ, בי"ס בגין – בקשה לחלוקה ל3 חלקות

מיקי קפון : בי"ס בגין, נתיבות משה. מציעים לחלק ל-3 מגרשים, 1.4 דונם למועדון הקיים, ; כ-22 דונם לבי"ס הקיים ; מגרש ל-6 דונם למבנה ציבור.
 מתי יצחק : למה צריכים לעשות חלוקה?
 אריה גלברג : התברר שבתקנון של א/פ/2000 מגרש שהוא מעל 8 דונם, צריך להגיש תוכנית בינוי למבנה ציבור. ולמעשה, בעבר כשהוציאו היתרים לבגין אף אחד לא שם לב לזה. עכשיו, כדי לא להוציא תוכנית בינוי, אנחנו מחלקים את זה ל-3 מגרשים קטנים, שכל אחד הוא יחידה תכנונית נפרדת ואז אנחנו פטורים מהמטלה הזו. זה פחות או יותר המצב הקיים.
 משה סיני, יו"ר : זאת פרשנות אחת. ייתכן גם פרשנות אחרת שאומרת שעל מגרשים האלה חלה תוכנית רנ/197/א שהיא מאוחרת לה, והדרישה הזאת בכלל לא מופיעה שם, רק דרישה לתוכנית בינוי. בלי קשר, שווה וצריך לחלק את זה למגרשי

משנה, כי כדי להקצות לנתיבות משה, שיהיה לה מגרש ספציפי משלה, אי אפשר- המתחם קיים, הגבולות שלו קיימים, הוא רובו בנוי פרט למגרש הזה של נתיבות משה.

(מדברים יחד)

אנחנו לא מטפלים בנושא ההקצאה, אנחנו מייצרים פלטרפורמה תכנונית, להוצאה לפועל של ההקצאה.

רזיאל אחרק: כשאנחנו הקצאנו, אנחנו צריכים להקצות קרקע מוגדרת, הקצאנו למשל כנפי יונה 5 דונם, ונתיבות משה X דונם. הקצאנו להם סתם משהו ולא היה לנו תשריט. בעצם משהו בנוהל של ההקצאה לא היה בסדר, כי אתה לא יכול להקצות משהו שהוא אוויר. אתה לא בונה פה משהו במושה: אני אומר עכשיו שפה ייבנו 12 יחידות דיור ושלוש על ישראל. פה אתה כבר מבקש הגדרה.

משה סיני, יו"ר: ייתכן תרשים או רמת פירוט או רמת שרטוט של גבולות מגרש, שהיא מספיק טובה כדי לקבל החלטה על הקצאה, וישנו תשריט רשמי פורמאלי, מדוד, מושלם שיכול לקדם את ההקצאה הזאת הלאה. אנחנו לא יכולים להעביר את זה למשרד הפנים, בלי גבולות מגרש על סמך מפת מדידה והחלטה מסודרת של מגרש.

תשריט חלוקה ח/מ/843/א – לחלק את הצד השני ל-3 מגרשים

מיקי קפון: אני מבקש לעבור לסעיף 27, כי זה התשריט המשלים (סעיף אחרון בסדר היום). לבי"ס נאות אילנה, לכנפי יונה ולמגרש שב"צ.

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק: אני נמנע.

סעיף 4 תשריט חלוקה ח/מ/153/ג – ברוד חיים

מיקי קפון: מבקש ברוד חיים, גוש 4274 חלקה 118. בעבר אישרו תשריט חלוקה כולל חלוקה פנימית, הם מבקשים לבטל את חלוקת המשנה. הביטול כמובן תואם

את הוראות התוכנית, אנחנו מבקשים רק לוודא שהם לא עשו הליך של פרצלציה בהמשך לחלוקה הקודמת שאושרה. התנאי לאישור התשריט וחתימה, זה חתימה וקבלת זכויות. אנחנו דורשים כתנאי, תצהיר על אי-ביצוע חלוקה.

סעיף 5 – תשריט חלוקה ח/מ/287/א – מבקש נון יוסף

מיקי קפון: גוש 4274 חלקה 121, מבקשים לשנות את החלוקה הפנימית שאושרה בעבר, כדי להתאים מגרשים לשתי יחידות דיור, כי החלוקה שאושרה בינתיים, לא מאפשרת. ממליצים לאשר בתנאים, רק בדיקת זכויות בנייה במגרש הקיים כדי לראות שאנחנו לא פוגעים בזכויות של מישהו.

סעיף 6 – תשריט חלוקה ח/מ/254 – מבקש ריסקה ניסים

מיקי קפון: גוש 4271 חלקה 118 ביטול חלוקת משנה. מבקשים לבטל חלוקת משנה פנימית, שאושרה בעבר. אנחנו מתנים את זה כמובן בקבלת תצהיר שהם לא עשו שום עיסקת פיצול וחתימת כל בעלי הזכויות.

סעיף 7 – תשריט חלוקה ח/מ/706 – מבקש עירון ישראל

מיקי קפון: גוש 5507 חלקה 59, חלוקה עיקרית וחלוקת משנה במגרש 2, אין מניעה לאשר בתנאי סימון זכות המעבר כפי שאושר בתשריט הראשי.
מתי יצחק: אגב, הכתובת לא נכונה,
מיקי קפון: אנחנו נבדוק את הכתובת ונתקן.

סעיף 8 – תשריט חלוקה ח/מ/136 – מבקש שמחי נחמיה

מיקי קפון: גוש 4274 חלקה 26. מבקש חלוקת משנה למגרש 2.
מתי יצחק: סליחה, איך תעשה חלוקה לגבי רח' יהושע והחקלאי שם? זה הפקעה בסוף 14 מ'?
מיקי קפון: בינתיים עדיין זה, אנחנו מקבלים תוכנית ואז אפשר לשנות. התשריט

מתייחס עם ההפקעה, אנחנו מבקשים לאשר כמובן בסימון כל מה שלא קיים בהיתר בנייה, להריסה, ואת כל ה... בניין.

סעיף 9 – בקשה להיתר 2011/1344 – מבקש אהרון ארז

מיקי קפון: מהות הבקשה: הריסת בית מגורים קיים ובניית בית מגורים חדש ואישור בנייה קיימת במגרש. פורסמו הקלות עד 6% משטח הבנייה, עד 2.5% לקומה נוספת; הקלה להצמדת 2 חדרים על הגג לקומה נוספת של יחידת דיור אחת והקלה בגודל מגרש והקלה בקו בניין קדמי עפ"י מבנים שקיימים בשני צמתים. לא התקבלו התנגדויות להקלה וניתן לאשר את הבקשה בתנאים – פה אני חייב לציין שחלק מהתנאים זה שינוי תכנוני, כיוון שהוא מבקש בנייה שחורגת מקו בניין החזית לכיוון יהודה הלוי וצריך לבדוק את הנושא הזה, כנראה שלא ניתן לאשר. ויש צורך לעשות תיאום תכנוני לגבי הבנייה המבוקשת להכשרה בדיעבד בבניין הקיים.

רזיאל אחרק: זה הסוכן ביטוח שלי, אין בעיה שאני אהיה?

משה כהן: עצם העובדה שמדובר בסוכן הביטוח שלך, לדעתי, היא כשלעצמה לא-, אבל אם יש לך איזשהם יחסי קרבה איתו, מאיזשהו סוג, קשרים עסקיים או אהדה יוצאת דופן על איזשהו רקע, הייתי מציע שתצא.

סעיף 10 – בקשה לשימוש חורג מס' 2009/0738 – מבקש שבב אוריאל גוש 4259 חלקה 35

מגרש 2

מיקי קפון: מבוקש שימוש חורג ממגורים לחנות מכולת. אנחנו מביאים את הבקשה לחידוש החלטה כיוון שעבר זמן מאז ההחלטה הקודמת. הוא השלים את כל הדרישות בתיק וזה דיון טכני לצורך מתן אפשרות להנפקת השימוש החורג.

סעיף 11 – בקשה להיתר 2012/0226 – מבקש גולן פרידה ויאיר גוש 5511 חלקה 53

מיקי קפון: בוקשה הקלה לעד 30% מקו בניין אחורי ללא פתחים. ההקלה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות ולכן מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

סעיף 12 – בקשה להיתר 2012/0319 – מבקש מנחם אברהם, יהושע בן-נון 4 גוש 4274**חלקה 32**

מיקי קפון : פורסמה הקלה להעברת שטח של 41.13 מ' מקומה א' לטובת קומת הקרקע, לא התקבלו התנגדויות. ההמלצות הם לאשר בתנאים.

סעיף 13 – בקשה להיתר 2012/0134 – מפרוט חנה ויחיאל עבור משפ' שמר, גוש 5508**חלקה 40**

מיקי קפון : בקשה לבית מגורים חדש, פורסמה הקלה בדבר נסיגה בקו בניין קדמי לחדר גג במקום 11 מ' מבוקש 7.30 ועד 10% מקו בניין צדדי, במקום 4 מ' 3.60. ההקלות פורסמו, לא היו התנגדויות ולכן מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

סעיף 14 – בקשה להיתר 2009/0595 – מבקש הלוי ציונה ושלמה

מיקי קפון : מהות הבקשה : בית מגורים, 2 יחידות דיור, הבקשה היתה בדין, אם אתם זוכרים, בהתנגדויות והיתה החלטה קודמת לשוב ולדון אחרי תיאום תיקונים. יש דו"ח פיקוח שמראה שזה כבר לא 2 יחידות דיור, שהיא עשתה איזושהי התאמה, כי זה היה עיקר ההתנגדויות.

נתנאל בן יוסף : היא היתה פה ודיברה איתי על התוכנית. אז אמרתי לה שאם יש לה את כל התנאים, והיא קיימה את כל התנאים אז אין לנו בעיות לאשר. אבל אם היא לא קיימה את כל התנאים וכל המבנים לא הוסרו שם וקיבלנו החלטה לפני כן שלא נביא את זה לדין שוב, אז לא נביא את זה לדין.

מיקי קפון : היתה החלטה לשוב ולדון.

(מדברים יחד)

אהובה אחרק : על השטח הציבורי אנחנו יודעים שיש דו"ח מפקח, שהיא פינתה.

מיקי קפון : בואו נפרוש את כל ההסטוריה : ב-25.4.2010 היתה החלטה לשוב ולדון אחר שנקבל דו"ח מפקח שזו יחידה אחת, שבכלל אין פיצול לשתי יחידות דיור. בישיבה הקודמת, ב-13.11.2011 היה דיון בהתנגדויות ואמרנו לשוב ולדון

לאחר שיגישו בקשה על רקע מדידה מעודכן חצי שנה ותיאום פתרון נגישות המגרשים והכנת ... עם יועץ התנועה לוועדה. וסימון כל המבנים הקיימים בלא היתר, להריסה. עכשיו, היא תיאמה את הנושא של הפיתוח שזה היה מפתח, בלי זה אי אפשר לקדם שום בקשה. היא לא עמדה בדרישות האחרות אבל היא הגישה בקשה מתוקנת שלא עומדת בדרישות. יש שתי אפשרויות: או שאני אומר לה: off the record תחזרי כשתתקני את הכל כי כבר יש לך החלטה, ואז אין לה החלטה בתיק. או שאנחנו מנחים אותה ברחל בתך הקטנה, תתקני עוד פעם את הסעיפים אלה ואלה.

משה סיני, יו"ר: מה עם שטח האחסנה?

מיקי קפון: אנחנו לא מאשרים אותו עדיין.

אהובה אחרק: זה כולל מרתפים. כתוב. שני מרתפים, שני ממ"דים, אחסנה בשטח כולל של 136.

(מדברים קודם)

מיקי קפון: היא היתה צריכה להגיש את התוכנית בצורה מסודרת על רקע מדידה מסודרת, היא לא עשתה. היא רק הסדירה את נושא פתרון התשתיות, שמראה שאפשר בכלל חניות, כי זה אחד הנושאים הבסיסים. אפשר להוריד את זה מסדר היום, ויכולים לזמן אותה ולתת לה תשובה לא פורמלית. אהובה אחרק: איזה אחסנה? יש לה 2 מרתפים, יש מחסן קטן מתחת למדרגות בקומת הקרקע ואין לה אחסנה בקומה א'. בסה"כ זה שני ממ"דים, שני מרתפים, מיקי קפון: אני אזמן אותה אליי ואני אסביר לה. נוריד את זה מסדר היום.

סעיף 15 – אבי זמל דקורציה בע"מ

מיקי קפון: פורסמה הקלה להקמת מבנה לאשפה מעבר לקו בניין באיזור התעשייה הישן. במסגרת הבקשה, הם מגישים בקשה למרתף חניה באיזור התעשייה הישן שהוא בניגוד למה שאנחנו מקדמים בתוכנית החדשה בגלל הנושא של מפגעי בריאות. הם קיבלו איזשהו מכתב ממשרד הבריאות, שהם לא יכולים כרגע להתנגד, אבל כשנפרסם עוד מעט 77-78 לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה.

השאלה מה קורה עם החלטה שהחליטו לאשר בתנאים לפני שנתקבלו פרסום

77-78?

משה סיני, יו"ר: התביעה הנוכחית לא מזכירה מרתפים, היא לא מונעת מרתפים, מיקי קפון: אם היה 76-78 שדורש אישור משרד הבריאות לכל דבר של מפגע בבריאות,

יכול להיות שהיה מסרב לבקשה. כרגע יש מכתב מקדמי,

נתנאל בן יוסף: אנחנו, העירייה, מריצה תביעה חדשה שאמורה להסתיים. אנחנו ראינו בעיני

רוחנו את האיזור תעשייה בתביעה חדשה. גם אנשי המקצוע פה, גם אנשים,

ראו את התביעה החדשה מה שצריך העיר הזאת, תעשייה זעירה, היי טק, כל

הדברים האלה. וגם הסתכלנו על ה.. של המים באותה תביעה. ככה אני מבין.

עכשיו הוא רוצה לחפור מתחת לאדמה, זאת אומרת אנחנו מלכתחילה אם

היינו הולכים לפי התביעה החדשה לא היינו מאפשרים את זה, זה לא היה

עולה לדיון בכלל. היום זה עולה לדיון, כי עדיין אנחנו עוד 5 חודשים יש תביעה

חדשה ואנחנו רוצים לדעת איך אנחנו רואים את העיר שלנו.

רזיאל אחרק: בן-אדם קנה מגרש, הסתמך על זה שיש לו תנאים כאלה ואחרים, אולי הוא

גם יודע שבעתיד הולכים לשנות החלטה כזו או אחרת, אז הוא אומר לך:

כשאני קניתי אני הסתמכתי על משהו מסויים, עדיין התביעה שלך עוד לא

אושרה, יכול להיות שיהיו התנגדויות, יכול להיות שיהיו כאלה דברים

ואחרים. אני רוצה לממש את הזכות שלי. כששערכת את המגרש, קניתי

אותו ולקחתי בחשבון שאני אוכל לעשות מרתף. עכשיו אתה מונע ממני את

הזכות הקניינית שלי, כל עוד אני מגיש אותה עכשיו. תאפשר לי. עוד אין לך

את ההחלטה הסופית שאני לא יכול לעשות. יכול להיות שזה יתקע עוד שנה

או שנתיים, יכול להיות שזה יקרה מחר. למה אנחנו צריכים למנוע ממנו את

הזכות הקניינית שלו? לאפשר לו,

משה כהן: אתה צודק. כל עוד לא פורסמו ההודעות לפי 77-78, וכל עוד לא הופקדה

התוכנית, בן-אדם זכאי לקבל את מה ש-, זה לא אומר, אבל, שזה לא מותר

לנו איזה מרחב תמרון. זאת אומרת, אני הייתי מציע לזמן את האנשים

ולומר להם, שייתכן מאוד שהם בעצמם ייקלעו לצרה וזה לא כדאי

מבחינתם, כי אוטוטו בצנרת יש איזשהו תכנון שונה לגמרי. עכשיו, אם הכוונה שלהם פה, בין היתר, לבנות חניה תת קרקעית, הם נכנסים להוצאה כספית גדולה מאוד שאני לא יודע אם היא עושה שכל.

(מדברים יחד)

נתנאל בן יוסף: הרי מגיעים איתם לעשות כל מיני דברים ברדיוס מגן 1. אז אני לא יודע אם

פה לא שייך שאנחנו ניתן את דעתנו בעניין?

מיקי קפון: שלחנו אותם למשרד הבריאות, כדי לבדוק בכלל מקדמית אם יש מקום ל-, משרד הבריאות כתב מכתב שכרגע הוא לא יכול להגיד, כי אין לו מנוף לסרב.

רזיאל אחרק: זה עוזר לנו באיזור התעשייה, אם איזור התעשייה הולך לגדול. לקבל עוד קומה בתב"ע, אז זה גם יקל עלינו את החנייה באיזשהו מקום. נותן פתרונות חניה כאלה ואחרים. יש הרבה שיקולים, נכון שהתב"ע בדרך והכל בסדר. אני רק מנסה לחשוב, הוא מייצר לי עכשיו עוד 20-30 קומות חנייה, זה גם פותר לנו איזשהי בעיה. עכשיו, אנחנו 'נמרח' אותו עוד שבוע, עוד שבועיים, הוא יאבד את היכולת שלו לאשר את זה. אז למה למשוך את זה? אם אפשר לתת לו עכשיו, בואו ניתן לו.

אריה גלברג: אני אציג את זה אחרת: במכתב של משרד הבריאות אין שלילה מוחלטת, אז אנחנו יכולים לזרום עם זה.

משה סיני, יו"ר: אגב, בתוכנית החדשה יש הוראה מפורשת שתמנע מרתפים?

אריה גלברג: חד משמעית כתוב. ואז זה יהיה מחייב, אבל היום לא.

משה סיני, יו"ר: קודם כל, למה אי אפשר לבקש ממנו שיביא אישור ממשרד הבריאות?

אריה גלברג: הוא הביא. המכתב לא מעודד אותו, וגם לא מסרב.

מיקי קפון: הוא אומר, כרגע אין יכולת לסרב.

משה סיני, יו"ר: אבל יכול להיות שיעשה את כל התהליך וזה יגיע לפקידות במשרד

הבריאות, וישללו את זה.

אריה גלברג: לא, הם יכולים לתת לו תנאים של איטום, של ככה, ואסור שיהיה ביוב שם,

למטה, אבל הם גם לא יכלו לשלול את זה.

נתנאל בן-יוסף: אני מתנגד לעניין הזה. ואני מבקש שהתוכנית תעבור אלינו ואני רוצה

להעביר אותה לבדיקה.

משה סיני, יו"ר: עכשיו, הדבר השני שאני רוצה לשאול, כדי להימנע מאי הבנות ושלא נדבר בשני קולות: האם – ואני כן זוכר שהיה דיון בוועדה המקומית בזמנו – הוועדה המחוזית התנית את הקידום של התביעה החדשה ואת כל המהלכים, בהנחה שגם אם אין את הפרסום עפ"י סעיף 77-78, שאנחנו לא נאשר שום תוכנית שחורגת מהתביעה החדשה. אני זוכר שהיה דיון כזה, ואני חושב שאפילו היתה התחייבות שלנו בעניין הזה. השאלה אם זה נכון, שלא יוציאו לי אח"כ וישלחו לי פרוטוקול של דיון בוועדה המחוזית, שהיתה התחייבות של העירייה בנושא הזה, כי זה סותר את ההתחייבות.

אריה גלברג: לא, לא היתה התחייבות, היה דיווח.

נתנאל בן יוסף: אריה, עוד שניה, אני זוכר שבדיון שהיו מביאים לכאן תעשיית מידע או מוסכים כל מיני דברים כאלה, עסקנו כבר. אמרנו אנחנו רוצים להפסיק שמה, אפילו שלפי התביעה הישנה יש אפשרות, אמרנו נחליף תביעה חדשה. אנחנו רוצים לראות בעיני רוחנו אחרת. אז מה שונה?

רזיאל אחרק: זה חניות,

נתנאל בן-יוסף: אני מדבר על דבר עקרוני, אנחנו רוצים לראות דברים חדשים שם. הבן-אדם הולך לחפור שם, מתחת לזה-

רזיאל אחרק: זה הזכות שלו הקניינית, הוא זכאי לזה.

נתנאל בן יוסף: אני יש לי מנדט, בשביל מה אני יושב פה? אז יש לי דיעה שאני חושב שהתביעה החדשה לראש העין, בשכונות הוותיקות, באיזור התעשייה, היא הרבה יותר טובה, הרבה יותר נכונה. אני צריך לעמוד כחומה בצורה, ללכת רק לפי התביעה החדשה, לא לאפשר לאף אחד- מחר מישהו יבקש ממני מוסך, אני אגיד לו לא, יגיד לי למה? אני אגיד לו כי התביעה החדשה- אני בכוונה מקצין. אז אני אגיד לו לא, אדוני, המוסך זה לפי התביעה החדשה לא. יגיד לי ומה ההבדל? היום יש לי זכות קניינית, מותר לי. אתה כבר הולך לפי התביעה החדשה? כן, אני כחבר מועצה-

(מדברים יחד)

אריה גלברג: בוועדת היגוי, באמת מתכנן המחוז דאז, ביקש שנפרסם מיידית את האיסורים וגם אמגדי, נציג המינהל וגם אני, אמרנו שזה מצב שככל שהמתן תוקף רחוק ואנחנו לא יודעים מתי הוא יהיה, אנחנו לא יכולים לתקוע מקום כזה לשנים, למנוע כל פיתוח כי פעם תהיה תב"ע. עכשיו, לקראת סיום כל התהליכים, כשזה התקרב, אמרו 'עכשיו אתם מוכנים?' בתנאי שהתב"ע הזאת תופקד בקרוב. הגענו לנקודה שהסכמנו לפרסום. אבל כולם יודעים שפורמאלית, עד שהפרסום הזה לא נרשם ברשומות, אין לנו stand ואנחנו חשופים לתביעה, דרך אגב, בקטע שמהסיבה הזאת אתה תמנע את זה, אנחנו חשופים. קודם כל הפרסום עצמו יתן לנו הגנה, הוא תוך כמה ימים צריך לצאת, הוא בוועדה המחוזית והוועדה המחוזית מטפלת. וזה נכנס לתוקף עם פרסום הרשומות. כשהתב"ע תכנס לתוקף ומישהו ירצה להגיש תביעת ירידת ערך, הוא לא יוכל.

משה כהן: בכל מקרה, גם אם מאשרים את זה, צריך להתנות את זה באישור מפורש של משרד הבריאות, וזה שזה לא מוסך.

מתי יצחק: איך אנחנו נדע? ברגע שתיתן נספח חניה אז זה יהיה מאושר ונראה את הרצינות שלו במסגרת הנספח. הוא לא יהפוך את זה למוסך.

נתנאל בן יוסף: מי שיש לו היום שטח באיזור תעשייה וותיק, ומקבל דוקומנט של ההחלטה שלנו היום, שהיא נגד התב"ע, הכל פתוח מבחינת צדדים משפטיים.

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר: אני רוצה לדעת, באמת זה יכול לתקוף אותנו משפטית מפה ומשפטית משם, האם בעבר היו תוכניות דומות שאנחנו בנימוק שיש תב"ע חדשה, לא אישרנו את הדבר הזה?

משה כהן: לא שזכור לי. חשוב להבין, מהרגע שמופקדת תוכנית, -

רזיאל אחרק: גם אם אישרת לו מבנה, שטח עיקרי כזה או שטח שירות כזה או אחר שהוא ירצה להפוך אותו לעסק, הוא יהיה חייב לבוא לרישוי עסקים. כשיבוא לרישוי עסקים אין לו standing הוא אמר כבר, התב"ע מאושרת.

משה כהן: אני לא דיברתי על מוסך לא מוסך. מהרגע שתוכנית מופקדת, המגבלה של

חוסר היכולת להוציא היתרים שעומדים בסתירה לתוכנית המופקדת, היא מגבלה שמופיעה בחוק עצמו. זה לא עניין של פרסום ברשומות ולא שום דבר. זה מובנה בחוק התכנון והבנייה. נדירים היו המצבים, אני לא זוכר מצב שבו תוכנית שהיתה בצנרת, 'פגעה' בתכונות המקרקעין עפ"י מצב קיים, כי כל התוכניות שלנו העתידיות הן תוכניות משביחות, בעקרון. אז נזק לא יכול היה להיגרם. התוכנית הזאת, במובן הזה, היא יוצאת דופן – גם לי לא זכור, מתי היה דרישה לפרסום בכלל, לפי סעיפים 77-78.

אריה גלברג : היתה, בהיגוי, בסביבות ההיגוי.

משה כהן : לא, למעט התוכנית הזו. אגב, אני לא בטוח שישנה מגבלת בריאות קשה על מרתף, כי ייתכן שמשדד הבריאות פשוט יתנה את זה בדרישות יוצאות דופן, כמו שהוא עשה בלב ישראל, זאת אומרת עצם קיומו של מרתף, זאת לא הקטסטרופה אלא הבנייה והשימוש בו.

אבל בלי שום קשר, בבקשה הזאת יש בעיה אחרת, של היקף שטחי שירות שלדעתי חורגים בהרבה מהמותר. המגבלה היא של 30% שטחי שירות, לא יותר.

מיקי קפון : אז יש שם בעיה עם ההיקף של השטחים. צריך לתקן. ברשותכם אני אנסח את ההחלטה : **מאשרים את ההקלה של הקמת מבנה אשפה מעבר לקיר הבניין (כי בעצם בגלל זה זה מגיע לדיון פה), ואחד התנאים זה בדיקת נושא הזכויות עם היועץ המשפטי של הוועדה, לראות בדיוק מה היקפי הבנייה המותרים שם.**

סעיף 16 – בקשה לשימוש חורג 2012/0076 – מבקש משה ... רח' 4723 חלקה 12

מיקי קפון : שימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים למעון. הבקשה אושרה עקרונית ע"י וועדת משנה בעבר. הוא הגיש תצהיר שזה לא מעון, אלא צהרון, משעות הצהריים, והוא מבקש לשנות את המהות כדי שנוכל לקדם הלאה, כצהרון. וההמלצה היא **לאשר בתנאים הקודמים, כמהות של צהרון.** זהו, סיימנו את החלק הזה. יש לנו דיון עקרוני על כל מתחם B שמגיע

אדריכל להציג אותו, ופורמאלית אחרי שזה מאושר עקרוני, ניתן לאשר את שתי התוכניות הקטנות שבאות אחריו כי לפני זה עוד לא מאושר.

סעיף 17 – תחסית ... 9/2/ב

מיקי קפון : סעיף 17 היה בדיון קודם בוועדה, ההחלטה הקודמת היתה שנצא לשטח ונלמד את המצב. מעולם לא נתנו היתרי בנייה לכניסה לחניה מעבר לגבול השצ"פ מרח' חותמי המגילה, ולא אושרו תשריטים לזכות גישה ישירה ל-, מי שעשה שם חניה מחותמי המגילה, עשה את זה על דעת עצמו, בלי אישור של הוועדה. ולכן ההמלצה שלנו, עם כל הצער, שעד שלא נעשה שם שינוי של תב"ע שאנחנו כנראה נקדם שם שינוי תכנוני, כרגע נבקש להראות פורמאלית זכות מעבר מכיוון רח' הנביאים.

משה כהן : בבדיוק מאותה סיבה שהתעקשת לדון במצב ההוא, עפ"י מצב תכנוני תקף. המצב התכנוני התקף, לא מאפשר גישה דרך השצ"פ מחותמי המגילה. להוסיף את זה לעובדה שמעולם לא אישרנו גישה מחותמי המגילה, לא לתשריטים ולא היתרים, כפתרון חוקי תכנוני. ישתנה המצב התכנוני בעתיד, אלוהים גדול.

רזיאל אחרק : למשל בגבעת טל אישרנו לא מזמן כניסה דרך שצ"פ,

מיקי קפון : שם התב"ע מאפשרת. פה התב"ע לא מאפשרת, בדקנו עוד פעם.

רזיאל אחרק : היא אומרת בפירוש לא, או שהיא שותקת? אם היא שותקת ולא אומרת כלום, השיקול דעת שלנו.

משה כהן : בתכנון ובנייה זה הפוך, כל מה שלא הותר מפורשות – נאסר. זה לא משפט פלילי.

מיקי קפון : אנחנו מריצים תב"ע שתשנה שם בכלל את כל השינוי לחזית מסחרית כנראה. כבר יש הצעות מחיר, אנחנו מקדמים את זה.

משה כהן : (מדברים יחד) בשלבים מתקדמים, בהרצת תב"ע חדשה, ועשויה להסדיר את הנושא,

(מדברים יחד)

אגב, הקטע שהמגרש שיושב על חותמי המגילה, אמור להימכר כנראה, משמועות, יוצרת פי כמה קושי. זה שיקנה, יבוא אלינו ויגיד-, משה סיני, יו"ר: אנחנו במגמה לבדוק איך אפשר לפתור את הנושא. אנחנו לא רוצים לפגוע, ואני חושב שהחשיבה שהתפתחה פה, היא חשיבה נכונה, להגיד בשלבים מתקדמים קידום תב"ע, שתסדיר את כל הנושא והכיוון היא גם חזית מסחרית, ברגע שיש חזות מסחרית יש יותר גמישות בכניסה וביציאה, כל הדברים האלה. וזה יתבצע במהלך התקופה הקרובה.

מיקי קפון: אני אסכם: **לצערנו, כרגע לא ניתן לאשר זיקת גישה לרכב מרח' חותמי המגילה.**

(מדברים יחד)

סעיף 18 – בקשה להיתר 2010/0697 מבקש קרני עדי, רח' עמרני 28 גוש 5507 חלקה 103

מיקי קפון: היו פה התנגדויות. כתוצאה מההתנגדויות הוחלט שנבצע סיור בשטח, ביצענו סיור בשטח ובעקבות הסיור, ההתנגדות המהותית ביותר היתה לגבי סטיה מתוכנית הבינוי שהופקדה, שהיא אמנם סטיה מינורית אבל מכיוון שהיא פורסמה להפקדה ואנשים בזמנו ראו את תוכנית הבינוי של התב"ע, אנחנו מציעים לבצע התאמות קלות שתתאמנה איכשהו לתוכנית הבינוי, בקירוב לא משהו דראסטי.

משה כהן: בגדול אנחנו נאשר את הבקשה, בכפוף לתאימותה לתוכנית הבינוי שהיא חלק מהתוכנית.

מיקי קפון: היה דיון פעם קודמת. מכאן זה מתנגדים ש- משה סיני, יו"ר: אני רוצה להתנצל כי אני חייב לרוץ לאיזשהו אירוע, אחרת אני לא אגיע לאירוע הזה.

נתנאל בן יוסף: אני חייב ללכת, אמרתי שאני הולך ב-6 אני לא יכול להישאר יותר משה סיני, יו"ר: אז מרגע זה סגן ראש העיר ואחראי על אגף הנדסה, הוא ממלא מקומי בוועדה.

(יו"ר הוועדה משה סיני עוזב את חדר הישיבות)

סעיף 19 -

מיקי קפון: אני אתן רקע, לפני שהמתנגדים נכנסים, הגישו בקשה להיתר בנייה ברח' הטייס 60. יש שתי קבוצות של מתנגדים: קבוצה אחת מציגה התנגדות קניינית לחלוטין, היא לא בעלת עניין במקרקעין, היא לא בעלים. מדובר בהתנגדות של גרושתו של המבקש שמציגה טעמים קנייניים. קבוצה שניה של מתנגדים, מתנגדים שנמצאים במגרש נפרד בתוך אותה חלקה, שחולק בחלוקה עיקרית. משה ודליה שמחוני הם בעלים משותפים במקרקעין, במגרש גובל לפי חלוקה, והם מציגים כל מיני טענות תכנוניות. נשמע אותם ואחרי זה, אם תרצו, אני אקריא לכם את ההתייחסות שלנו לטענות שלהם.

(המבקש משה תם; שמחוני עמיר, בעל הנכס שמכרתי לו (הבעלים הרשום של הנכס) בטי שקד, אסתר שמחוני, שמחוני משה ושראל שם טוב (שכנים באותה חלקה), המתנגדים, נכנסים לחדר הישיבות)

אסתר שמחוני: אני חשבתי שהנכס נשאר על שמו, לכן אמרתי אני אדחה את התביעה. ... וגם שלא קיבלתי פיצויים, וגם שיקר אותי בדירה .. עו"ד קמפלר חצי דירה נתן, סה"כ, אפילו לא חצי דירה, ו... משך 8 שנים.

רזיאל אחרק: ברשותכם, ההתנגדות פה צריכה להיות על בסיס תכנוני, לא על בסיס-בטי: מגיע לנו כסף, אמא יש לה דקירות, כל הפנים שלה אפשר לראות דקירות, הוא ניסה לרצוח אותה. הוא לא הצליח כי משה דוד שלי, מהחלון נכנס, והציל אותה. אותי אישית הוא ניסה לרוצח, ערב קודם הוא כלא אותי בבית (הגשתי גם אתמול תלונה למשטרה נגדו) אנחנו גם תובעים אותו על התעללות במשך שנים. מגיע לנו חלק בדירה, האמא הוא לא פיצה אותה, הוא רימה. הוא לא הפסיק לרמות.

רזיאל אחרק: ברשותך, קודם כל כל מה שאת אומרת כאן, מוקלט. קחי בחשבון שאם את אומרת, מחר אפשר-

בטי: מצויין. זה גם מתברר בביהמ"ש.

רזיאל אחרק: ההתנגדות שלך כאן, יכולה לבוא רק על בסיס תכנוני, לפי חוקי תכנון ובנייה,

בטי: קודם כל הוא מוסיף דברים, לכו תעשו בדיקות. הוא עושה מה שבא לו

בראש. מוסיף מרתפים, סוגר מרתפים, הוא חי על רמאויות, הוא אדם שקרן, פסיכופט אובססיבי. הוא חשוד, משה תם יש לו אינטרס כי הוא מחר לו ברבע המחיר. לכן יש לו אינטרס. בשביל זה הוא פה.

רזיאל אחרק: אז בואי תתמציתי לי את ההתנגדות.

בטי: קודם כל תעשו בדיקה, על כל הדירה. הוא בונה מרתפים, סוגר מרתפים, יש למטה תת-חלקות, הורס, בונה, עושה כבשלו בכל הרחוב.

רזיאל אחרק: או.קיי. את רוצה שנעשה בדיקה, זה אחד.

בטי: ברור, חייב. מגיע לנו כסף, לי מגיע על ההתעללויות במשך שנים.

רזיאל אחרק: אז אם אני עושה שיקוף ממה שאמרת: 1. את רוצה שיעשו בדיקה; 2. את חושבת שמגיע לך כסף.

בטי: אנחנו רוצים אוטוטו לתבוע. זה העיקר. גם לאמא מגיע חלק מהדירה כי הוא רימה, הוא שיחד את העו"ד. (מדברים יחד)

אסתר שמחוני: אין אדם שהוא לא סיבך אותו, גם את השופט זמיר הוא סיבך אותו. את כל העולם הוא מסבך. ובמילים שלו היפות, היה שולח לי מכתבים, הוא לא הביא לי את המכתב של ההיתר הרבני, הוציאו לי צו מעצר, בדיוק שאני צריכה להיכנס לשופט ... הביא את הצו ועצרו אותי. האיש חי על מילים יפות (מדברים יחד) זה עבריין סמוי. יותר גרוע מ... (מדברים יחד)

שראל שם טוב: דבר ראשון השטח עצמו עוד לא עבר פרצלציה. לאור זאת הבקשה היתה אמורה להיחתם ע"י כל השכנים בחלקה, אנחנו בתור השכנים בחלקה מס' 2/2 לא הגישו לנו, לא ראינו את התוכנית ואנחנו לא חתומים. (שמי שראל, אני החתן של משה). הדבר השני, הבקשה אנחנו במקרה הגשנו את ההתנגדות במזל, בעקרון אנחנו היינו אמורים להגיש את ההתנגדות בתוך 15 יום מהפרסום, משה תם מיום הפרסום ב-19.4, חיכה את כל 15 הימים ורק יום אח"כ שלח לנו בדואר רשום את הבקשה. במקרה הספקנו להתנגד ואתמול בלילה כתבנו את המסמך.

רזיאל אחרק: בוא תעבור על הסעיפים אחד-אחד ותגיד מה ההתנגדויות שלך?

שראל שם טוב: יש את זה במכתב, הוא נשלח היום. אמרתי, אנחנו לא חתומים על הבקשה.

היינו אמורים לקבל את ההתנגדות קודם, מה שלא קרה. לגבי ההתנגדויות כדלקמן: הנושא של אחוזי הבנייה ומה שמותר, כל עוד להבנתנו אין פרצלציה לשטח, זה הכל שטח אחד. אנחנו רוצים לוודא שהשטח שלנו והאחוזים שלנו מה שיש אצלנו, לא נפגעים כי אנחנו יודעים בוודאות שיש חריגות, כמו שהגבי אמרה. דבר שני, יש גדר קיימת בין שני החלקות, שתי התת חלקות, יש הסכם שיתוף. ההסכם שיתוף כולל חלוקה בעין בין החלקים השונים. למרות זאת, המבקש הביא תוכנית מודד אחרת, שהיא תוכנית מודד שלא לצרכי רישום, שמראה מיקום אחר של הגבול מגרש. אני אסביר: בוצעה חלוקה בעין בין החלקים, יש גדר קיימת בין שני החצאים. נכון להיום, עפ"י הבקשה הזאת, מבקשים להרוס את הגדר הקיימת ולהזיז אותה מטר לתוך השטח שלנו. דבר שלישי, המבנה הזה אמור להיות מבנה דו בגבול משותף עם הבניין הקיים. בפועל הרחיקו אותו מרחק של מטר כדי לחרוג לשטח שלנו, מרחק של מטר. או שזה מבנה צמוד, ואז הוא מה שנקרא עם קיר משותף, או שהוא מרוחק ואז הוא צריך להיות מרוחק 4 מ' או לפי החוק.

רזיאל אחרק: לא הבנתי את הטענה.

שראל שם טוב: החלוקה בעין בוצעה פה לפי הגדר שמסומנת להריסה, זו הגדר הקיימת. בפועל, מה שהמבקש להרחיק את הגדר לגבול... שזה גם כולל להרוס מבנה שלנו. יש לנו פה מבנה בהיתר. הדבר השני, כל המבנה במקום להיות צמוד לבניין הקיים, 0 על הבניין, הוא התרחק מטר. זאת אומרת פה יש מטר אוויר, כדי להזיז בגלל שיש פה את המטר הנוסף. נושא של הקלה בקו בניין צדי, יש בקשה להקלה של 3.6 מ' למרות זאת בקומה שנייה יש לו חריגה נוספת של 80 ס"מ. אז אנחנו לא מתנגדים ל-3.6, אבל לא מעבר לזה. נושא שלישי זה נושא של חניה. אין חניה ברחוב, החניה ברחוב מאוד מאוד מועטת, ופה הוא ביקש חניה של 2 מכוניות אחת אחרי השניה. משמעות של שתי חניות אחת אחרי השניה, זה תמיד שאוטו אחד חונה בחוץ כי זה פשוט לא נוח. אנחנו היינו מבקשים לשנות את הדרישה, אם יש שתי חניות, שיהיו

שתי חניות במקביל, כמו שהיתה דרישה אצלנו. זהו.

משה : אני פגשתי את הבחור הנחמד הזה, יצאנו מבית הכנסת, אמר לי 'משה, יש לי ראה אותי, מכיר אותי תקופה, אמר 'אני רוצה שאתה תראה את השטח שלי'. אמרתי לו זה רציני? אמר לי כן. בלי הרבה בעיות הלכנו. לקחתי את משה, הבקשה שלי לאשר את מה שהגשתי.

רזיאל אחרק : יש לך מה לומר על מה שהם אמרו?

משה : בטח שיש לי מה לומר. קודם כל, מה שהוא סיפר על המטר, הוא בטעות מכר לי 287, אני אמרתי, הוא נתן לי 287 אני אוסיף לו על ה-17 מ' ואני אקח את ה-87. ניגשתי לאדריכלית שלי ירדנה, היא אמרה: משה תקשיב, ברגע שתיקח לו את ה-18 מ', אם הוא ירצה לבנות 2 יחידות הוא לא יכול. כי אני הבנתי שיש לו שם 441 ואני 270. מבחינת החלוקה, כל אחד מאיתנו יש לו 771. אז מה שקרה, למה שאני אקח דבר שלא שלי, מגיע לו בחלק של משה,

רזיאל אחרק : למה לא נצמדת לאפס?

משה : הסברתי לך. אני מסביר לך שוב פעם, כשקניתי ממנו את השטח, נכון שמהקיר לכיוון הגדר של משה, הבאנו מודד שלא מכיר, לא בעניינים. ואז הוא ביקש, הבחור הזה, ביקש מודד – אמרתי לו 'תקשיב, אני אביא מודד ואתה תביא מודד', הבחור הזה מדבר איתי רק בטלפון. אמרתי לו בוא נפגש. נדבר פנים אל פנים, אני יודע מה אתה רוצה. 'אני עסוק, אני כל הזמן בחו"ל' רק בטון של איומים. אמרתי לו בוא ניפגש, מה אתה רוצה. ואז אני מסביר לך, אני התרחקתי, בגלל שקיבלתי 287 ומגיע לי רק 270, אז התרחקתי בגלל זה. ויכולים להיות לו 2 יחידות דיור, למה שאני אגזול ממנו. זה מבחינת הגינות. הבחור הזה, מה דיברתי על הגדר, אמרתי לו תבוא תראה מה אני מוותר, אני מדבר על השטח שלי! אמרתי לו אני אעשה הסכם על השטח שלי, אני אעשה את הגדר בתחום שלי, אני לא אפגע לך במחסן, אני אעקוף את המחסן. העירייה מבקשת ממני מינימום שטח בשביל לבנות על-הוא לא מוכן. הוא רק מדבר. הוא אומר 'יש לי סוללת עו"ד, אני אעכב לך את הבניה ב-4 שנים'. אני רוצה שתדע, אני כבר העברתי את זה לאיך זה נקרא במינהל,

לעניין של חתימה, כל הדיבורים בכלל מיותרים. אני לא יודע מה אתה מדבר בכלל. אני חושב שהייתי הכי הוגן, אתה דיברת רק בטון של איומים.

רזיאל אחרק: משה, יש עוד משהו?

משה: אין,

רזיאל אחרק: תקבלו החלטה בדואר. תודה רבה.

משה שמחוני: אני מבקש לדבר עניינית, לתוכנית עצמה. קודם כל אני שמעתי פה דברים שלא מקובל עליי והוועדה היתה צריכה לסגור אותם לאלתר, עוד בטרם התחילו. כי לא באנו לדבר פה על ענייני אישיות, אלא באנו לדבר על תוכנית בנייה. וזה שהוועדה נתנה להם רשות להתבטא, זה חריג ואני קובל על כך ואני מבקש שיירשם בפרוטוקול. עכשיו, הגברת הזאת שטוענת שמגיע לה, היא מטעה את הבת. היא מנסה להוליך את הבת שקרים.

מיקי קפון: עכשיו אתה עושה בדיוק אותו דבר,

(מדברים יחד)

(המבקשים והמתנגדים עוזבים את חדר הישיבות)

מיקי קפון: רבותי, אני ברשותכם אקרא את הרקע. אנחנו עשינו בעקבות ההתנגדות מחקר וניתן כמה נתונים. במגרש הזה שהוא מגרש ארוך, אושרה בשנת 2006 תוכנית חלוקה בהסכמת כל הצדדים, חצי-חצי במגרש 2/2 ו-2/1. וכל הבעלים שהיו בנסח טאבו חתמו על החלוקה, לכן המתנגדים שגרים במגרש 2/2 הם לא כל כך בסיפור, כיוון שהם בכלל במגרש תכנוני אחר. הם לא קשורים למגרש שנמצא בדיון. מעבר לכך, אנחנו אישרנו בחודש אפריל השנה, תשריט חלוקה שחילק את המגרש הנדון, לשני מגרשים נפרדים. בלי לפגוע בזכויות של המתנגדים. לא קשור אליהם. חלוקה פנימית.

רזיאל אחרק: והם חתמו, ידעו על זה?

מיקי קפון: לא קשור אליהם. הם לא במשחק.

רזיאל אחרק: למה? הם גובלים,

מיקי קפון: הם לא קשורים כבר לחלוקה הזאת, כיוון שהחלוקה העקרונית לשני מגרשים, בוצעה כבר ב-2006. מדובר על חלוקה פנימית. דבר שלישי,

המתנגדים יזמו בזמנו תב"ע שנקרא ר/נ/מ/ק/97 שבמסגרת שלה הקיר שמסומן להריסה בהיתר, סומן להריסה בתב"ע שהם יזמו. המתנגדים יזמו. יכול להיות שמי שגר היום, לא יזם את התב"ע בזמנו. בשעתו מי שהיה הבעלים במגרש, סימן את הקיר להריסה בתב"ע שהוא יזם. שמחוני משה המתנגד, הוא יזם את התוכנית.

אהובה אחרק: התוכנית הזאת בתוקף מ-2005.

מיקי קפון: ברשותכם פירטתי את ההמלצות שלנו להתנגדויות. אני אקריא את ההמלצות ואחרי זה אבקש שמשה יחזור על נקודות שהן קריטיות: ההתנגדות הראשונה היא התנגדות קניינית. כמה שאני מבין, אנחנו לא אמורים לדון בה בכלל, עם כל הכאב. כל מה שיש לנו פה מהבת והאישה, היא קניינית והיא בינם לבין עצמם. אני רוצה להתייחס בתמצות לסעיפים של המתנגדים השניים, שהעלו טענות תכנוניות: ההתנגדות של משה שמחוני, מהות ההתנגדות: 1. כבעלים בנכס היה צריך את חתימתם לבקשה, לא הציג כלל את הבקשה לבדיקתם. קודם כל, לא ברור לי הזיקה שלהם הקניינית, כיוון שיש פה 2 מגרשים שאושרו החלוקה וזה אני אשאל את משה מה דעתו. בכל מקרה, הם לא חייבים את החתימה, מספיק שמיידעים אותם. גם אם הם היו הבעלים, אנחנו יידענו להם ועובדה שהם התנגדו, לכן אין טעם להתנגדות בסעיף הזה.

לגבי הטענות לנושא המשלוח הכוון המאוחר, לנו יש אסמכתאות לגבי תאריכי המשלוח שקיבלנו מדואר רשום ותמונות של פרסומים ולפי בדיקתנו הפרסומים נעשו- הם באו לטעון את הטענות, בכל מקרה אז זה מייתר את הטענה הזאת. לגבי העניין של הבקשה שיש חריגות בנייה מהותיות בחלקה 2/1 עוד פעם, אנחנו בלי שום קשר נשלח מפקח לבדוק את הטענה הזאת כי חייבים לבדוק אם יש טענה כזו שמוצגת. מבחינה זכויות הבנייה, הזכויות נכללות עכשיו במגרש הזה שחולק בתחסיית חלוקה השני. כלומר כל הזכויות מחושבות מהמגרש 1/א/2 ולא קשור בכלל למגרש 2/2 של המתנגדים. כלומר זה לא משליך עליהם מבחינה קניינית. הם לא יכולים לפגוע בזכויות הבניה

כיוון שעכשיו חשבון הזכויות נחשב מהמגרש הזה של חלוקת המשנה הקטנה, ולכן זה לא משליך בכלל עליהם. אין שום קשר. בכל מקרה, כיוון שהם טענו טענות לגבי הסתירות בין המפות מידע, נדרוש הצהרה של המודד שהמפה שהוא הגיש לנו, תואמת לחלוקה המאושרת. אני לא יכול לבדוק מדידה, שהמודד יצהיר שהוא תיאם את הקווים בחלוקות המאושרות.

הטענות לגבי הריסת גדר בנויה ... לגבי הסכם השיתוף אני לא יכול לדעת, אני מבקש שמשה יענה. אבל כמו שאמרתי, הגדר סומנה להריסה כבר במסמכים תכנוניים אחרים על-ידם והגדר המבוקשת היא בגבול החלוקה, לפי תשריט החלוקה שכולם אשרו בזמנו את גבול החלוקה בין שני מגרשים עיקריים. לכן מה שאני אומר, המיקום של הגדר כנראה מותאם לנושאים תכנוניים, תכנונית הוא מותאם למצב התכנוני הנכון.

הם העלו טענה לגבי הבניה בקיר משותף, שזה לא תוספת יחידת דיור, זה תוספת בניה. הבקשה מבקשת תוספת יחידת דיור. אנחנו רק נבקש שיבהירו תוספת יחידת דיור במבנה חדש, כדי שזה יעבור לכולם.

הטענה לגבי המרחק בין המבנים, שהיא טענה שהיא מהותית תכנונית, על המטר הזה כיוון שיש פה מגרש שחולק, מגרש פנימי, הם מבקשים קו בניין 0 וזה מותר לפי הוראת התוכנית ואין שום קשר- (מסביר על המפה)

(עוצרים הקלטה עפ"י בקשה)

עוד פעם, בנוגע לטענה של הקו הבניין הפנימי בין שני המבנים, המבוקש תואם להוראות התוכנית ולכן דוחים את הטענה.

הקלה בקו בניין צידי, יש פה אכן בקומה א' חריגה טיפה יותר גדולה ממה שניתן לאשר בהקלה.

רזיאל אחרק: מה לגבי קו האפס פה?

מיקי קפון: זו טעות שלי, לא קשור לבקשה הזו.

מבוקשת מרפסת כביסה בקומה א', שהיא חורגת ב-5 ס"מ מהתקנות, אנחנו דורשים להתאים את זה ל-75 ס"מ. זה לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ההתנגדות לחניה טורית, אנחנו דוחים את ההתנגדות כיוון שהמדיניות שלנו

תמיד לבקש חניות טוריות עוקבות, כדי למנוע פגיעה בחניות ברחוב, מה גם שיש מפרצי חניה מוסדרים בכל רחוב הטייס ואין מניעה לאשר את החניות האלה. ההמלצה לאשר בתנאי התיקונים שנובעים מההתנגדויות והערות-

אריה גלברג : בהגדרה זה לדחות את ההתנגדויות, למעט הסעיפים-

משה כהן : ההיבט הראשון של הטענות, הוא אישי, לחלוטין לא רלוונטי.

נקודת המוצא שהתשריטים חתמו על זה כולם, והם מאושרים. היתה טענה שהייתי מוטרד ממנה בקשר למפת מדידה ועד כמה היא תואמת-

מיקי קפון : אז אני דורש תצהיר מודד שיאמת אותה. ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות למעט ההערות הטכניות שאנחנו הערנו, ונוציא את זה בצורה מפורטת.

סעיף 20 – סיאני דוד

מיקי קפון : סיאני דוד מבקש לאשר מבנים שהוקמו בפועל באיזור התעשייה הישן, שמשמשים כמוסך. יש לנו פה בעיה, שמבנה משמש למוסך בניגוד למה שאנחנו רוצים. גם מבנים קלים וארעיים לא מוסדרים. יש פה התנגדות של בעלים-שותף במגרש, שטוען שמה שמבוקש לא מאפשר את מימוש הזכויות שלו בגדול, כי יש איזושהו הסכם בימ"ש לגבי החלוקה ביניהם, שיוצרת חלוקה מאוד לא הגיונית. (הקו הכחול) זה התחום של המבקש. הוא מבקש את המבנים שלו (איפה שצבוע באפור) וכל שאר השטח הוא או שטח משותף או שייך לבעלים-שותפים (תיכף נשמע את המתנגדים ונראה), כאשר החניות המבוקשות נמצאות על זכות מעבר לטענת המתנגד. כפי שהמתכנן ציין, המהות לא נכונה זה בעצם מבנים שלא אושרו בעבר. אין שם מוסך בהיתר בניה. זה הכל מבנים ארעיים בקרוואנים.

משה כהן : אני הייתי מציע, בלי קשר ללשמוע אותם ולכבד אותם, לדרוש עותק מבקשה להיתר, מאושרת ע"י המינהל בתיק המינהל – אם קיים בכלל-

אהובה אחרק : אין לנו.

משה כהן : אז לאף אחד זכויות משום מין וסוג?

רזיאל אחרק: לא, הם טוענים לזכויות, כי הם טוענים שיש הסכם בימ"ש.
 משה כהן: הסכם בימ"ש לא מעניק זכויות, אלא אם כן המינהל היה צד לו. אני הייתי מציע, אחרי שנשמע אותם, לשוב ולדון לאחר אישור מינהל.
 מה גודל המגרש?

רזיאל אחרק: סיאני ובר הם חצי בחצי. הם רשומים.

(סיאני דוד, המבקש, וחנניה המתלווה אליו, נכנסים לחדר הישיבות)

רזיאל אחרק: המתנגד לא הגיע וברשותכם אני מקריא את מכתב ההתנגדות: "לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. הנדון: בקשה להיתר בניה מס' 2011/060020 מס' תיק בניין 42520420000 גוש 4252 חלקה 42 – המבקש סיאני דוד – הבעת התנגדות. אני ווהב מאיר, שותף במגרש הנ"ל מתנגד לבקשה זו מסיבות אלה: א. מלכתחילה השטח חולק ע"י ביהמ"ש בצורה מוזרה ואומללה, למרות התנגדותי; ב. השרטוט שהוגש לוועדה אינו נכון, משום שמסומנות בו חניות על מעבר וכניסה לשטח שלי; ג. למבקש אין מקום לחניות, והחניה היחידה המסומנת בתשריט, היא מול הכניסה למוסך הקיים ובקושי יש מקום ל... את בעל המוסך וקל וחומר שאין מקום ללקוחות המוסך ומניסיון העבר הם מחנים את רכבם בשטח המעבר מול השער המשמש כניסה לשטח שלי, דבר זה גרם וגורם למריבות רבות; ד. המבקש הקים סככה ללא היתר. כמו כן הובא למקום מבנה משרדים נייד, גם ללא היתר ולא ייתכן להנציח מצב זה ע"י רישיון, מה עוד שכל המבנים והסככה הם זמניים ומיועדים להריסה, והמבקש רוצה להקים סככה זמנית נוספת, ובהגשת תוכניות בנייה מסודרות, כל המבנים הללו והסככות יהיו בעיה גדולה; ה. למבקש אין גישה לשטח הפנימי של המוסך, אלא דרך המבנה המוסך הקיים וכל העבודות שירצה לעשות, יהיו תוך השגת גבול וכניסה לשטח שלי; ו. גם לפי הנחיית משרד התחבורה, לא ייתכן מתן רישיון למוסך על שטח קטן ומוזר שנותר לאחר החלוקה; ז. השטח חולק ע"י ביהמ"ש בצורה מוזרה זו, בגלל הצורך בהרחקות מקווי בניין מסביב לשטח. כמו כן, השטחים שמיועדים לבנייה הוגדרו ע"י ביהמ"ש בתשריט ובמידה

שאין צורך בהרחקות מקווי בניין, הרי שהשטח היה מחולק ע"י בימ"ש בצורה חכמה יותר; ח. המבקש ... בהקמה ובהפעלה של מוסך בעזרת סככות זמניות, ולכן בעתיד כל בקשה לבנייה שיותנה בהריסת המבנים הזמניים, תיתקן בהתנגדות נחרצת מצידו, דבר שישאיר אותי תלוי לחסדיו; ט. ברצוני לדעת, האם כשארצה לבנות בעתיד בשטח שלי, יינתן לי היתר ללא תלות במבנים הזמניים שאצל המבקש וכמו כן, האם במצב הנוכחי, תינתן לי אפשרות להקים סככות זמניות ומבנה משרדים בשטחי לצורך הקמת מוסך?; י. השטח חולק ע"י ביהמ"ש וברצוני לדעת האם זכויות הבנייה הם כל אחד בחלקו, או שמשותפות על כל השטח?; לכן מסיבות אלו אני מבקש לדחות את הבקשה. נ.ב. ברצוני לציין כי הודעה מהוועדה המקומית נשלחה בתאריך 14.3.2012 ואולם המכתב כפי שמופיע בחותמת הדואר, הגיע רק ב- 27.3.2012. ומאחר ומדובר גם בתקופת החגים, אני חושב שיש להתחשב בהגבלה של 15 יום להגשת התנגדות. בתודה ווהב מאיר".

סיאני דוד : אני הבאתי תגובה לתגובה שלו בכתב.

מיקי קפון : "תגובה להתנגדות, 1. דין ההתנגדות להידחות על הסף, באשר אין בה ולא כלום, והיא אינה מכילה כל טענה שיש בה כדי להצדיק אי-מתן היתר. הטעם היחיד להגשת ההתנגדות, הינו נקמה ורצון להתנכל למבקש על רקע סכסוך רב שנים בין הצדדים; 2. נושא החלוקה של השטחים בין המבקש למתנגד, הוכרעה בפס"ד חלוט של ביהמ"ש המחוזי והחלוקה בפועל של המגרשים, בוצעה בשטח לפני שנים, בהתאם לפסה"ד; יש לדחות על הסף כל טענה של המתנגד, בנוגע לחלוקת השטחים לפי פס"ד. המתנגד שהיה צד פעיל להליכים בבימ"ש, בחר שלא למצות את זכותו להגשת ערעור על פסה"ד, והחלוקה לפיו כבר בוצעה לפני שנים. בכך הפך פסה"ד לחלוט ובלתי ניתן לערעור והמתנגד מנוע מהיום, מלהעלות טענה איזושהי בנוגע לחלוקה לפי פס"ד. מטרת הבקשה הינה להכשיר מצב קיים של מבנה משרדי וסככה, על-מנת לאפשר המשך הפעלת העסק במקום, אשר קיימים ופועלים מזה שנים, ואין בה משום שינוי מצב חדש באופן חריג, או פגיעה איזושהי בצד שמתנגד.

הבקשה להיתר והתוכנית הינה לפי דין, ותואמות את חוקי התכנון והבניה. התוכנית היא לבנייה קיימת נמוכה ואינה חריגה כלל. הבנייה המוצעת ממוקמת בחלקו של המבקש בלבד. טענת המתנגד כאילו העבודות יהיו תוך כניסה לשטח שלו, איננה נכונה ומופרכת מאליה. 6. הבנייה המבוקשת הינה במסגרת זכויות הבניה המוקנות למבקש, ואינה חורגת מזכויות הבניה בשטח של המבקש בלבד. 7. הבקשה להיתר והתוכנית, אינן פוגעות כלל במתנגד. 8. התוכנית אינה פוגעת בשטחו של המתנגד. 9. התוכנית אינה פוגעת בזכויותיו של המתנגד. עניין החניה במסגרת התוכנית, והתוכנית מציעה פתרון חניה הולם התואם מצב קיים, התואם את פסקי הדין בין הצדדים ותואם את חוקי התכנון המקומי תוך שמירה על שטח גדול והותר לכל צורך משותף, לרבות מעבר כלי רכב. טענת המתנגד, כאילו החניות הן בכניסה לשטח שלו, הינה שקרית. החניות המוצעות הינן בשטח הכניסה שעפ"י פס"ד של ביהמ"ש הינו משותף לשני הצדדים ויועד מראש בדיוק לצורך שימושים אלו. בנוסף השטח המשותף הינו רחב ביותר, כ-9 מ', וגם לאחר החניות שהוקצו בקצה המערבי, עדיין נותר רוחב גדול ביותר של מספר מטרים (מעל 7 מטר) לכל צורך משותף של הצדדים הן המבקש והן המתנגד, כאמור בפסה"ד לרבות מעבר כלי רכב וכיוצא בזה. טענת המתנגד כאילו ישנן איזשהן מריבות לגבי החניה הינה שקרית בעליל. המתנגד כלל אינו מגיע למקום, השטח שלו נטוש ומוזנח. מעבר לכך אין ולא היו מצוקות חניה ו/או מריבות לגבי החניה הן בעסק המבקש והן בסביבתו, ועם שכניו הכל מתנהל על מי מנוחות ועדיין מקומות חניה לכולם. משרד התחבורה אישר הפעלת מוסך, כך שטענת המתנגד כאילו לפי הנחיות משרד התחבורה לא ייתכן מתן רישיון למוסך אינה נכונה ואינה רלוונטית, ויש בה אך כדי להעיד כי מאחורי ההתנגדות לא עומד כל טעם אמיתי וענייני בנוגע להיתר, אלא צרות עין של המתנגד וניסיון לפגוע בעסקו של המבקש, ממניעים אישיים ופסולים. בניגוד למבקש, הפועל במקום מזה שנים ומבקש באופן חוקי ובתום לב להכשיר את הקיים, כדי לאפשר את המשך הפעילות

השוטפת במקום, תוך תכנון צנוע וסביר ולגיטימי שתואם המצב הקיים מזה שנים, ושתואם חוק ואינו פוגע כלל. לעומתו המתנגד מזה שנים, למעלה מ-20 שנה, כלל אינו נמצא בשטח והשטח שלו נטוש זה שנים, מוזנח מלא עשביה קוצים, לכלוך ופסולת וגורם למפגע סביבתי וחשש מזוחלים ונחשים. הלכלוך אף מגיע לשטח של המבקש, ומסב לו נזק. המתנגד אף זרק בשטח המשותף בניגוד לחוק, רכב מושבת לאחר תאונה, מעוך עם זכוכיות שבורות, באופן המפריע למעבר, ומהווה סכנה גדולה. היה מוטב למתנגד להשקיע מרצו בניקוי ותחזוקת השטח שלו באופן שיפסיק להיות מפגע סביבתי, תחת השקעת מרצו באיך לפגוע במבקש ללא טעם אמיתי ומניע פסול. לאור כל האמור לעיל, מין הדין ומין הצדק לדחות את ההתנגדות".

חנניה: אני לא רואה בהתנגדות שיש בה ממש, אבל אין לה (לא שומעים, נמצא רחוק) הוא מעל 20 שנה עובד במקום, הוא לבוא ולבצע דרישות מסוימות. הוא עומד בכל הדרישות שנתבקשו ע"י הרשות המקומית בתיאום עם רישוי עסקים וגב' נעמי והוא את כל הטפסים הגיש, כולל תוכניות לבינוי ואין לו כוונה לשנות את ה- הוא רוצה לעמוד לפי החוק, לפי הסדר, לרוץ יחד עם העירייה (לא כמו בשנים קודמות), אחרי 20 ומשהו שנה לא ייתכן שיפגע בפרנסה שלו. אני לא חושב שיש ממש בהתנגדות, וחוזר ל... יש לנו פה את כל המכתבים שצורפו ליתר הגורמים, ו... אפילו שמחו אם יעשו שמה באמת איזה שינוי מהותי במקום, כי באמת הוא מוזנח ובצדק הדרישות של העירייה לשינוי של המקום.

מיקי קפון: אם תוכלו רק להבהיר לנו, אנחנו רואים פה בקשה לתוספות של כמה מבנים קטנים. איפה המוסך עצמו פועל?

חנניה: זה מוסך שקיים במשך שנים,

מיקי קפון: המבנים שאתם מבקשים, יש פה ממ"ד וכל מיני מבנים, איפה המוסך הגדול קיים? זה המבנה הזה?

חנניה: זה המוסך, בצד השמאלי שמאלה למעלה זה הממ"ד שמתבקש, וזה המוסך. (מציג) סה"כ השטח הוא 800 מ'.

- חנניה : שנאה וקנאה ותחרות, מוציאים את האדם מהעולם.
- סיאני דוד : תודה רבה לכם.
- רזיאל אחרק : תודה רבה לכם, חג שמח.
- (המבקש ומלווהו עוזבים את חדר הישיבות)
- משה כהן : עפ"י נסח טאבו לפחות, נצא מנקודת הנחה, נניח, שרישום הבית המשותף נעשה על דעת המינהל. תת החלקה ששניהם שותפים בה, זה שטח בנוי של כ- 60 מ', אולם מלאכה בגודל של 60 מ' על קרקע בשטח כולל של 765 מ', של שניהם – זה בבעלות שניהם. אזו בהיבט הזה, ישנו חלק מהבניה שהוא בהיתר, אני לא יודע איזה.
- רזיאל אחרק : בהיתר גם למוסך, אני מבין?
- משה כהן : אולם מלאכה.
- מיקי קפון : הוא מבקש מוסך, ההיתר הוא לאולם מלאכה, לא למוסך כנראה.
- רזיאל אחרק : יש לו רישוי עסקים, יש לו רישיון למוסך ועובדה, אני שואל, איך-?
- משה כהן : א. אני לא יודע וב. אנחנו לא הפורום של רישוי עסקים. אבל כל בקשה כזאת להיתר, אחרי שנדון בה תכנונית מתאימה – לא מתאימה, צריכה לעבור ת המינהל. המינהל יאשר – יאשר.
- רזיאל אחרק : מה ההחלטה שלנו עכשיו?
- משה כהן : אני אומר, אם המינהל יקבע או יראה שחווה החכירה שלו מול האנשים, היא למטרה א' והם מבקשים היתר למטרה ב', הוא ידרוש-,
- רזיאל אחרק : לא, עזוב רגע את המינהל, מה העמדה שלנו כוועדה?
- אריה גלברג : ההתייחסות שלנו, שאסור להקים מוסכים באיזור תעשייה ישן.
- רזיאל אחרק : אנחנו לא מקימים, הבנתי שהם קיימים שם.
- אריה גלברג : זה לא משנה. המילה 'מוסך' מופיעה פה,
- רזיאל אחרק : למה? בגלל התב"ע החדשה?
- אריה גלברג : לא בגלל התב"ע החדשה, אלא בגלל משרד הבריאות שעל מוסכים, חבל על הזמן,
- מיקי קפון : הוא לא מאשר, אפשר לשנות את המהות למבנה תעשייה כללי.

- אריה גלברג : כן, אבל הוא לא עשה את זה.
- רזיאל אחרק : רק שניה, אם הוא ישנה את הנוסח, במקום תוספת למוסך-
משה כהן : זה מופיע בדיוק באמות הבדיקה ובהמלצות.
- רזיאל אחרק : בעצם הנוסח, מוסך – הוא לא יכול להוסיף מוסך הוא יכול להוסיף סככה?
משה כהן : זה חייב להופיע כתוספת מבנה תעשייה.
- מיקי קפון : אבל מה לגבי החניות בזכות המעבר הזו? כי עיקר המחלוקת זה על החניות
שהוא מבקש לשים. הוא לא מצליח לארגן חניות במגרש שלו, סיאני המבקש.
אז הוא מבקש 20 חניות במגרש המשותף, בזכות מעבר. המתנגד טוען שזה
מפריע לו.
- משה כהן : אני צריך לראות את ההסכם.
- רזיאל אחרק : מה רוחב הדרך?
אהובה אחרק : 6 מ'.
- רזיאל אחרק : 6 מ', הוא יכול לעשות לכל האורך חניות בצד? אין בעיה,
משה כהן : לא, השאלה היא מה הוסכם ביניהם בפסה"ד בבימ"ש. אם זה רק לטובת
זכות מעבר, זו בעיה.
- רזיאל אחרק : זכות מעבר לא מאפשרת חניה?
משה כהן : זה חוסם את המעבר,
רזיאל אחרק : אם יש זכות מעבר 18 מ', אני יכול לעשות חניה?
משה כהן : אז זה לא עושה שכל.
- רזיאל אחרק : אני שואל, יש מצבים שב-6 מ' זה איזור תעשייה,
משה כהן : תגיד לי 18 מ', אני אומר שכוונת הצדדים בהכרח היתה כזאת שאפשר לחנות
שם, כי אחרת מה ההגיון ב-18 מ'?
- רזיאל אחרק : אפשר לאפשר להם תכנונית, חניה בזכות המעבר?
משה כהן : המגבלה פה, לדעתי, היחידה, היא ההסכם ביניהם של אותו פס"ד. כי סתם
בהנחה שהכל בעלות משותפת ויש שם איזשהו מקום פנוי לטובת חניה, למה
לא? אם זה לא מפריע ל-,
- מיקי קפון : עד היום זה הכל היה פרטיזני ולא מוסדר, הוא מנסה להסדיר את הדבר

הזה.

רזיאל אחרק : המתנגד עצמו איפה יחנה?

מיקי קפון : זה מאלץ את המתנגד לחנות בתוך המגרש שלו, כי הוא כאילו חונה פה עם חניות לא- צריך להיות פה, אולי, הסדרה כללית של כל זכות המעבר. אולי.

נתנאל בן יוסף : בוא נגיד שהיועץ המשפטי שלנו יבדוק את הנושא ואח"כ נקבל החלטה. לא לשלול אותו. ניתן ליועץ המשפטי לבדוק, ונחזור ונקבל-

מיקי קפון : או.קיי. אז לשוב ולדון לאחר קבלת תוכנית ... לכל המגרש, ובדיקה של יועץ משפטי.

(מדברים יחד)

סעיף 21 – בקשה להיתר 2012/0100

מיקי קפון : מבקשים להוסיף תוספות בניה ב-4 קומות בבניין ברח' ה' באייר 55. היתה התנגדות של אחת הדיירות, כל הבניין מבקש במכה אחת.

(מדברים יחד)

הגישו בקשה לתוספת לדיירות ברח' ה' באייר, נווה אפקה אזרחית, בניין משותף, מבקשים להרחיב את כל הדיירות למעט הדיירות בקומה החמישית שיש להם גם את הגג. קיבלנו התנגדות אחת שהוסרה, אנחנו לא נדון עליה; קיבלנו התנגדות שניה שהוא טוען שהוא חתם על הבקשה המקורית, ובבקשה הזאת הוא לא מופיע במבקשים, וגם לא מתירים את התוספת שלו, הוא רוצה תוספת בקומה החמישית. הוא חתם על בקשה שכללה אותו, עכשיו הם מגישים תוכנית בלעדיו כי יש סכסוך ביניהם על הזכויות. זה המהות בגדול.

(אסתי פרידמן וחיים סלע, מתנגדים; ואריה לב נציג המבקשים, נכנסים לחדר הישיבות) חיים סלע : (לא ניתן לשמוע, מדבר מרחוק וחלש) בתוכנית היותר מאוחרת, שהוגשה – דרך אגב, התוכנית הזאת, רוב הדיירים חתומים ובדעבד גם כולם אישרו אותה ואין ספק לגבי האישור שלה כי 2% דיירים-), הוגשה תוכנית לקראת אפריל, כאשר התוכנית הזאת לא חתומה ע"י אף אחד מהדיירים, ואני לא

נמצא בתוכנית בכלל.

רזיאל אחרק : יש הבדל בין התוכנית הראשונה לתוכנית השנייה?

חיים סלע : אני לא נמצא בכלל בתוספת.

רזיאל אחרק : ואין חתימה של כל הדיירים?

חיים סלע : אין חתימה של כל הדיירים.

מיקי קפון : רגע, אני אבהיר : קיבלנו בקשה להיתר בניה, חתומה ע"י כל הדיירים, שבה

תיארו גם, לפי דבריו, את התוספת בדירה שלו. בראשונה. עכשיו הגישו

בקשה מעודכנת, לפי מה שהוא טוען, שלא מצויה בו התוספת שלו.

חיים סלע : זהו, אז זה כאן מהווה לי איזושהי בעיה כאן, ההתנגדות שלי לכאורה גם,

אני חושב שהתוכנית הראשונה צריכה להיות המקור. אלא אם כן, לפי

הפרוצדורה-

רזיאל אחרק : מעבר לציון התוספת אצלך, התכנון עצמו נשאר אותו תכנון?

חיים סלע : התכנון עצמו נשאר אותו תכנון, מבחינת התכנון של כל הדיירים האחרים.

רזיאל אחרק : כלומר ההתנגדות שלך בעצם : איפה אני בתמונה?

חיים סלע : איפה אני בתמונה. זה מהות ההתנגדות. זה מעלה שאלות, זה החלק

הראשון. החלק השני, ואני כאן אמרתי שוב, חלק מהתכנון שמופיע בתכנון

הבנייה, באגף המערבי צפוני, יש תכונות של יציאה מהקיר, של קו הבניין.

תוכנית, למעשה, להוסיף קיר חיצוני במקום הקיר שקיים. אני רק מעלה

שאלות, אני לא מהנדס, אני לא מכיר את כל העניין ההנדסי תכנוני, אני רק

מעלה שאלות לגבי עצם הבנייה, אם היא נכונה כמו שהיא, כאשר אתה משנה

משהו מתוכנית מקורית, שנבנתה גם בשיטת הבניה כמו שהיא נבנתה, שיטה

טרומית, והתוספת שיכולה אולי לפגוע בבטיחות, אולי גם בזה. אני מעלה

את השאלה כי אני חושב שהיא צריכה לעלות. זה הכל.

אריה לב : אני אתחיל דווקא בחלק השני, כי זה שורה אחת. אם חיים סלע היום היה

בתוכנית והכל היה בסדר, אז הטענה לא היתה עולה. הוא חתום על

התוכנית, יש קונסטרוקטור, יש מהנדס, יש תוכנית. הוועדה תאשר,

הקונסטרוקטור יאשר והכל בסדר. אבל זה מצטרף לחלק הראשון.

קודם כל, התוכנית היא תוכנית גדולה ורחבה ודי מורכבת, אני חייב להודות. המבנה הוא מבנה טרומי, אנחנו מוסיפים באגף אחד ממ"דים ועוד חדר, בחלק השני מוסיפים עוד חדר ויחידת שירות, וכל זה כדי שהזוגות הצעירים בתוך הבניין ובכלל כל ההתפתחות של המקום, תוכל להכיל – הבניין הזה הוא ברובו זוגות צעירים עם ילדים ומשפחות מתפתחות – ורוצים כולם להישאר, האיזור טוב. משפרים דיור בעיקרון. ברגע שהיתה לנו יכולת לעשות גם ממ"דים באגף שלם של הבניין, אז בטח במצב הנוכחי ובסיטואציה שאנחנו נמצאים בה, העדפנו את זה והלכנו לתוכנית הזאת.

אני אעשה את הסיפור קצר, הוא סיפור מאוד ארוך אני לא אלאה אתכם. חיים סלע בתחילת הדרך לא היה בתוכנית, לאחר מכן הוא נכנס לתוכנית. כשהוא נכנס לתוכנית, התוכנית הראשונה, חיים סלע ביקש ללא ממ"ד ולכן תכננה האדריכלית שלנו תוכנית ללא ממ"ד. כשגמרנו את התוכנית, הוא החליט שהוא רוצה ממ"ד. עצרנו את התוכנית, עשינו את ההליכים מהתחלה ותכננו לו את התוספת עם ממ"ד, עם תוכנית חדשה. עליה החתמנו את כל הדיירים, כולל אותו, ולאט לאט – אגב, אני אקדים את המאוחר ואני אומר שהתוכנית שהגיעה לא חתומה, היא רק מסיבה טכנית לגמרי. אנחנו יודעים שעוד יש שינויים ואולי יהיו שינויים גם מהוועדה גם ממקורות אחרים, התוכנית האחרונה שתוגש, התוכנית המעודכנת הסופית שתאושר, תוחתם ע"י כל הדיירים. זאת אומרת, לא רצינו להלאות את כל הדיירים ולהחתים אותם עוד פעם ועוד פעם, הם כבר עשו כמה סבבים של חתימות, כולל אגב הסכמים בינינו של הסרת התנגדויות – עם דירת הגן, עם הדירה ההיא, בקיצור עשינו הרבה מאוד פעילויות להסיר את ההתנגדויות, לרצות את כולם, להביא את כל ההסכמות והתובנות. אני מבטיח שהתוכנית שאתם תאשרו בסופו של דבר, תבוא חתומה, לפחות עם 95% מהדיירים. יש לנו רק בעיה, אולי, עם חיים סלע, אבל נראה איך פותרים אותה במעלה הדרך.

לאחר שתכננו את התוכנית המעודכנת עם הממ"ד, התחילו להגיע כל מיני

עובדות חדשות שלא הכרנו אותן. זה התחיל בזה שבדירה שלו עצמו, יש היום חריגת בניה שאני כמנהל הפרוייקט רוצה לעבוד בצורה נקיה, נתבקשתי לכשיר אותה ואני לא מוכן להכשיר אותה. קודם כל שיבוא פקח, שיאשר את החריגה הקיימת, שיגיד מה עושים איתה, ואז נמשיך הלאה. לאחר מכן, נתבקש פתח לגג. פתח. מהפתח נהיה מרפסת, מהמרפסת נהיה ריצוף, מהריצוף נהיה שטח והתחלנו לדבר על כמה כסף הוא ישלם כדי לוותר על השטחים המשותפים. בסופו של דבר, בקצה התהליך דובר על כניסה מהגג ועל יחידת דיור, מדובר פה- הוא גר בדירה לבד וזה עוד יחידה שלמה נוספת. זאת אומרת, יש כאן פוטנציאל לפיצול דיור או להקמת יחידת דיור נוספת. אנחנו לא מוכנים לזה. הדיירים לא מסכימים לוותר על השטח המשותף, בטח אחרי שבצד השני כבר היתה השתלטות, ואנחנו נטפל בה בנפרד של בועז ורוחמה לוי שסגרו את הגג שלא לפי התוכנית, וכרגע יש גם חריגת בניה ואי יכולת שימוש בשטח המשותף, לפי התוכניות שאתם אישרתם. אנחנו נעשה את זה גם, במעלה הדרך.

רזיאל אחרק: אבל אם הוא מסדיר את הנושא הזה באותה תוכנית שאתם מגישים? למי זה

צריך להפריע? באותו בניין יש פה עוד מישהו שחרג שאותו כן כללתם?

אריה לב: לא. בועז ורוחמה לוי שהם לא עושים שום דבר, הם חלק מהבניין, הם כבר

בנו וחרגו. בימים הקרובים אנחנו מגישים בקשה להסדרת החריגה.

מתי יצחק: מה הבעיה להכשיר את הכל, החריגות?

אריה לב: זה שטח משותף שהדיירים לא מסכימים לוותר עליו,

מתי יצחק: אתה מדבר בעצם על זכויות הבנייה, שאתה אומר, לא מתחלקות שווה

בשווה?

אריה לב: א. לא מתחלקות שווה בשווה אבל מעבר לזה, כשאתה מדבר על פתח לגג

והפתח הופך למרפסת והמרפסת הופכת לכניסה והכניסה הופכת ליחידת

דיור, אנחנו לא מסכימים לזה. ולכן, אם תהיה הסכמה אז בסדר, ואני מוכן

להוביל את המהלך הזה להסכם, אם האיש הזה ישתף פעולה – הוא לא

משתף פעולה – ואני מוכן להגיע להבנות. אני מוכן. עשיתי את זה במעלה

הדרך, למרות הכל. וביקשנו להסדיר את החריגה הקיימת ולאשרר את התוכניות והכל בסדר. אבל במצב שנוצר עכשיו, עם העמדה הכוחנית שהוא מציג, עם העובדה שהדיירים לא מסכימים לוותר על השטח המשותף ובטח לא להקים עוד יחידת דיור נוספת בבניין, אי אפשר להתקדם בדרך הזאת. כיוון שהוא דירת גג, הוא לא חייב לבנות ממ"ד ובכל מקרה, כשהוא בונה ממ"ד הוא רוצה את הקומה הנוספת לבנות בשטח הממ"ד שהוא בחריגה ולא במרכז הגג. משמש אחד שלם. אני אומר שוב, אני מנהל פרוייקט, אני עושה אותו בצורה הכי מקצועית שאני יכול. אני לא רוצה פה אילוצים, אני לא רוצה פחות ... אני לא רוצה פה שום דבר חריג מעבר למה שצריך ונכון לעשות. אני קבלן, אני עוסק בזה, אני מכיר את הדברים. לא רוצה שיהיה לי כזה מרכיב בפרוייקט. אז הוא בחוץ.

חיים סלע: אני רק רוצה להעיר, יש כאן אי דיוקים, אבל חלק מהם הם באמת – הוא מדבר על כוחניות, אני מדבר על יהירות, אבל היהירות זה אולי עניין אישי, אני לא יכול להיכנס לשם.

רזיאל אחרק: אנחנו נשמח, בכלל, אם תגיעו להסכמה. כי בסה"כ אתם עולים באותה מעלית כולכם.

חיים סלע: זאת האמת. יש כאן איזו גישה יהירה בקטע הזה שהוא בא ואומר 'כל השכנים, כל השכנים, כל השכנים'. למעשה, מה שהוא לא אמר לכם שיש לו דירה בתוך ה-, יש לו דירה שהוא משכיר שם. אין בעיה, זה לאמיתות.

אריה לב: רק לפרוטוקול, אין לי שם דירה. תבדוק בטאבו ותראה.

חיים סלע: אני הבנתי שאתה משכיר, אבל אם אני טעיתי אני חוזר בי. לגבי עצם העניין, כמו שהוא תאר את השתלשלות העניינים, אני בקטע הזה, קודם כל בקטע של הממ"ד, אני בכלל לא הייתי בקטע, התנגדתי אני עצמי לממ"ד מלכתחילה. לא היתה תוכנית הממ"ד, לא רציתי להיות בממ"ד, לא התכוונתי להיות בממ"ד. התוכנית שלי היתה, פונקציונאלית, של הקטע של התוספת שלהם, שמעליהם מה שמותר לי מבחינת הגג, זה גם התוכנית שהוגשה במקור, וזאת היא. אין יותר ואין פחות.

- רזיאל אחרק: מה מונע את החיבור עכשיו? בוא תמצא את הדרך. מה מונע את החיבור, עכשיו אם אתם יושבים,
- חיים סלע: אני אגיד את האמת, אני לא יודע באמת איפה זה הקטע של החיבור לא חיבור. אני הרגשתי, שבאיזשהו מקום אני מאבד את עצמי לתוך הפרוייקט הזה. אני אומר את האמת. כי יש כאן השתלטות טוטאלית על כל מה שקורה מסביב.
- רזיאל אחרק: מה זה חשוב מה קורה? אתה מבחינתך, אתה מקבל את כל מה שאתה צריך? חיים סלע: דברים שקורים ואת כל התהליכי בנייה, הקבלן שייכנס, החוזה-
- רזיאל אחרק: זה אח"כ. אני שואל אותך שאלה: אתה מבחינת מה שאתה מבקש, אם הם יתנו לך – הבעיה תפתר?
- חיים סלע: אני אומר עוד פעם, אם אפשרי, דוגמא, אם התוכנית המקורית תוגש כמו שהיא, שהיא לכאורה התוכנית שאמורה להיות כי כולם חתמו לכולם, כי זו היתה ההבנה לכתחילה, מתוך העניין שכולם מבינים לאן הם הולכים.
- רזיאל אחרק: אז מה הבעיה עם התוכנית המקורית?
- אריה לב: כמו שהסברתי, זה כבר לא תוכנית מקורית. זה לא פתח לגג, זה לקחת את הגג וזו הדרישה שלו כרגע-
- רזיאל אחרק: אבל חתמו כולם על התוכנית המקורית, הוא אמר. יש הסכמה עליה, אריה לב: לא, בתוכנית המקורית אין סגירה של הגג, עם עוד חדר.
- רזיאל אחרק: הוא אומר שהוא יסכים,
- חיים סלע: אין כאן סגירה של הגג. יש כאן טעות. הוא מטעה כאן. כי אין כאן שום דבר נוסף, חוץ מהתוכנית המקורית.
- רזיאל אחרק: חשוב לנו, באמת, שתגיעו הביתה ותחיו בשלום,
- אסתי פרידמן: הדיירים מתנגדים כרגע לתוכנית המקורית, בגלל שהם מפחדים של התוצאות, כאילו, שזה יגיע בסופו של דבר- זה הופך ונהיה-
- רזיאל אחרק: הם מתנגדים למה שהם חתמו עליו בעבר?
- אסתי פרידמן: הם לא מתנגדים, הם מעדיפים שהוא לא יהיה בפרוייקט, בגלל שיש אולי-
- אריה לב: אמרו אמירות מפורשות: האיש אומר 'אני בונה עוד יחידת דיור, אני רוצה

שאנשים יכנסו מהגג,

חיים סלע: אני לא בונה יחידת דיור, הבן-אדם מטעה במצח נחושה.

(מדברים כאן)

רזיאל אחרק: הוא אומר לך, הוא היום יכול לקחת דירה אחת ולחלק אותה לשניים, זה שתי יחידות דיור, גם בלי לבנות על הגג. מבחינת זכויות הבנייה, אם מותר לו ומגיע לו והוא יכול לקבל, אז מה הבעיה לתת לו? אם הוא מחלק את זה, תמיד אתם יכולים לעצור את זה?

אריה לב: התוכנית שהגשנו, היא תוכנית בכוונה שדיברנו על זה שנצטרך לאשר את זה פה בוועדה בנפרד, מעל הממ"ד, זה גם חורג מקו הבניין, גם חורג מקו ה-

מתי יצחק: למה לעשות שתי תוכניות אם אתה יכול בתוכנית אחת, בבקשה אחת להכניס את הכל? גם את החריגות גם את הכל?

רזיאל אחרק: אתם רוצים לקחת שבוע לנסות להגיע לאיזו הסכמה אולי?

אריה לב: לא, אנחנו נגיע להסכמה, אני כבר אומר לך. בוא נדון-

רזיאל אחרק: אז תגיעו להסכמה, יש פה התנגדות,

אריה לב: הוא יסיר את ההתנגדות, אנחנו נגיע להסכמה.

משה כהן: אדון קבלן, אתם כבר לא כל כך מסכימים עם התוכנית המקורית, כי יש לכם תחושה או אתם יודעים שזה לא יישאר במתכונת הזאת, ותהיה פריצה ויהיה סיפוח של רכוש משותף, או כי כבר היום קורים דברים בשטח, שלא ממש מוצאים-

אריה לב: יש לנו חשש.

חיים סלע: אני רק חייב לציין, שהתוכנית המקורית כמו שהיא מוגשת, היא התוכנית. זאת אומרת זו התוכנית שאין בה שום חשש, התוכנית היא בדיוק הפונקציונאלית שכולם הסכימו עליה, בלי שום תוספות, בלי יחידה נפרדת. המדרגות הם בפנים. אין כאן שום דבר. לכן, כל העניין הזה, הוא בא ממקום אחר לגמרי.

רזיאל אחרק: עזוב את המקום האחר. אנחנו וועדת תכנון ובניה אבל אני באמת בעד גישור. אני ממליץ לכם, קחו לכם שבוע. אתה יכול לחכות – ההחלטה שתקבל היום

או עוד שבוע, יכול להיות שהיא תהיה טובה, פחות טובה, אריה לב: אני מבקש, אנחנו מתכנים המון זמן, כולם באטרף, אנחנו עומדים באוויר, הסכם עם קבלן, הכל עומד ומחכה רק לוועדה.

רזיאל אחרק: אתה מבין, אבל שהחזית של הבניין – יהיה משמעותית גם לצורת הבניין, איך הוא ייראה בסוף, בתוכנית הבינוי. אם אתה מגיש אותו מחוץ- אריה לב: הוא בחלק האחורי,

רזיאל אחרק: זה לא חשוב, אבל העירייה דורשת תוכנית בינוי – אני חושב, מיקי, אריה, שהבניין ייראה כקומפלט, לפחות חזיתית, אי אפשר לעשות טלאי, שאחד יהיה מחוץ לתוכנית ואז הבניין ייראה-

אריה לב: הוא הגג, הוא הקומה האחרונה. הוא לא משנה. אבל אני אומר עוד פעם, אין לי בעיה להכניס אותו לתוכנית חזרה, בתנאי שהדיירים יתראו לגבי מה שהולך להיות ושהוא יתחייב לגבי דברים שאנחנו מבקשים שאנחנו לא רוצים שהוא יעשה יחידת דיור, ושלא תהיה השתלטות על שטח הגג.

רזיאל אחרק: יש לך בעיה להתחייב שלא תהיה שם יחידת דיור? חיים סלע: אין לי בעיה עם זה.

(מדברים יחד)

אני חייב לציין, על הקטע של הכסף היתה כבר הסכמה, בסופו של דבר, אריה לב: עכשיו צריך לדון בנושא התכנוני עצמו, וזה היותר חשוב,

רזיאל אחרק: זה אח"כ, זה הדברים המקצועיים. אנחנו לא-

רזיאל אחרק: לכו על התוכנית הראשונית, אם זה רק חשש, אני ממליץ לכם לכו על התוכנית הראשונית, חבל על הזמן. כל יום שמתעכב,

אריה לב: אנחנו נשקול את העניין. יש לי בקשה לפני שאנחנו יוצאים, כמו שאמרתי אנחנו באמת הרבה זמן באוויר. יש לנו 3 דברים לעשות, עוד לפני שעולים ל-00. אנחנו צריכים להזיז את הביוב, צריך לחשוף את היסודות בדירת הגן ויש כל מיני-, גם אם יש איזושהי בעיה עם התוכנית – אני לא יודע אם יש בעיה או לא, אני גם לא בדיון כדי לענות – לפחות לקבל אישור להתחיל עבודות בקרקע עד ה-00.

(מדברים יחד)

רזיאל אחרק : חבריה, תודה רבה לכם.

מתי יצחק : תוך 10 ימים תקבלו תשובה, אבל הכי טוב שיהיה שלום.

(מדברים יחד)

(המתנגדים ונציג המבקשים עוזבים את חדר הישיבות)

מיקי קפון : צריך לשאול או לעמוד על כך שתוגש תוכנית אחת.

רזיאל אחרק : אסור שתהיה תוכנית נפרדת.

משה כהן : שניה, אתה מאשר את הבקשה להיתר, מבקש שתוגש בקשה מתוקנת באופן

שתכלול גם את המתכונת המלאה. 2. אין צורך חתימות של כל בעלי הזכויות.

מיקי קפון : לא, בעצם אנחנו מקבלים את ההתנגדות. אנחנו רוצים שיביאו את הבקשה

המלאה, כולל הדירה שלו.

רזיאל אחרק : לא, הוא מתכוון, מיקי, שהוא רוצה לראות את כל תוכנית הבינוי של הבניין,

איך שהוא יהיה בנוי בסוף. כי התוספת של הדירה הזאת בגלל, תשפיע על כל החזית של כל הבניין. אנחנו צריכים לראות תוכנית בינוי איך הכל ייראה ואז יכול להיות שלתוך זה הם יכנסו אח"כ.

מיקי קפון : אז משה, בוא נעשה ככה : נקבל את ההתנגדות בחלקה, ונדרוש תוכנית בינוי

לכל התוספות,

(מדברים יחד)

עוד דבר אחד, הם מבקשים פה חלונות בין 30% ... קרקע אחורית, לא ניתן

לאשר את זה טכנית. יצטרכו לתקן את זה, זה עניין טכני.

סעיף 22 – רח' גיבורי ישראל

מיקי קפון : יש בחור שבנה בניה שלא בהיתר בניה. היה הליך מולו והוא בנה סככות

שהשכנה טוענת שהסככות מצילות לה על איזשהו חלון. אנחנו נשמע את הצדדים.

(לוי שושנה, המתנגדת והמבקש אסף לוי נכנסים לחדר הישיבות)

רזיאל אחרק: בואי תגידי לנו למה את מתנגדת, לפני זה אני אתן לך תמונה על התשריט (מציג), אם אני מבין נכון, גבירתי, את הדירת גן הצמודה אליו?

שושנה לוי: אני צמודה אליו. ביני לבינו יש מובלעת כשאני פתחתי לפני איזה 12 שנה חלון קטן, באישור של אמא שלו ועשיתי שם מקלחת. הוא החליט לפני שנה וחצי שהוא סוגר לי, בלי לשאול אותי, נתמך על הקיר שלי, עשה פרגולה למעלה ולמטה ופשוט חסם לי את כל האוויר למקלחת, וגם את החלון עצמו סגר. כאילו נשאר לי כזה פתח צר, כל המקלחת שלי בלי אוויר. זה מה שהוא עשה.

אסף לוי: זה בית טורי,

נתנאל בן יוסף: את יכולה לומר שאם הבעיה של החלון תפתר, ההתנגדות שלך תוסר? שושנה לוי: זה לא מהחלון, זה כל הפרגולה הגדולה, הוא צריך להוריד אותה כי אין לי אוויר. חוץ מזה, זה לא דבר שהוא צריך אותו כי למעלה, כבר, השכן למעלה עשה בטון. זה סתם, בשביל היופי שלו הוא דופק לי את האוויר.

רזיאל אחרק: החלון הוא בהיתר?

נתנאל בן-יוסף: לא, הוא בהסכמה לא בהיתר.

רזיאל אחרק: המובלעת הזאת מה הסטטוס שלה? היא צריכה להיות סגורה או פתוחה? נתנאל בן יוסף: היא צריכה להיות סגורה, גם שלה, החלון שלה היה צריך להיות סגור מלכתחילה. אבל היא הגיעה להסכמה עם השכנה שלה, אנחנו לא נכנסנו לשם.

אסף, תגידי לנו איך אתה פותר את הבעיה?

אסף לוי: הכי פשוט שבעולם. (מראה בשרטוט) זה קיר משותף ביני לבינה. לצורך העניין החלון שלה של המקלחת, היא פתחה אותו פה (מציג) באישור אמא שלי ז"ל, היא אומרת, לא אמרתי מילה, לא אמרתי כלום, כיבדתי את כל העניין. עכשיו, באמצע החלון שלה עוברים שני צינורות גדולים בקוטר כזה של ביוב, של דני מלמד. שורדים מלמעלה למטה. עכשיו אני בשה"כ מה שעשיתי, בשביל האסתטיקה, כיסיתי את הצינורות בעץ. עכשיו, שום דבר מעבר לצינורות – הכל פתוח, זאת אומרת רק הצינורות עצמם מכוסים בעץ.

- שושנה לוי: זה לא נכון, זה מקורה גם למעלה.
- מיקי קפון: מה עשית למעלה? סגרת סככה?
- שושנה לוי: סגר, כן, כן, למעלה ולמטה. שניהם.
- אסף לוי: דאק, קרשים של דאק, הצללה כאלו. הצללה בלבד, זה לא פרגולה. (מדברים יחד) זה ההיתר.
- נתנאל בן יוסף: העניין עכשיו איך אתה פותר את המצוקה שלה. אתה רואה שאין לה חלון- שושנה לוי: אני גם פניתי אליו כשהוא עשה את זה, והוא שיקר אותי – והוא אמר שזה באישור, בהיתרים, הגג, הרצפה. לכל השכנים הוא הלך וסיפר, כשהם חתמו לו על הפרגולה הקיצונית, הוא לא אמר להם את האמת.
- רזיאל אחרק: בואי נשאל מה כן היית מסכימה?
- שושנה לוי: מה זה קשור? שיחזיר את המצב למה שהיה. אין לי אוויר שם. למעלה יש גם ככה גג,
- רזיאל אחרק: את רוצה בעצם, שהוא יפרק את כל מה שהוא עשה? ואת תצטרכי אולי לסגור את החלון, כי גם לך אין היתר על החלון. גם אם זה הסכמה, גם אם מישו מסכים לך על משהו שהוא עבירה על החוק, זה אומר שגם את כנראה תצטרכי לסגור את החלון. יש משהו שתוכלו לשבת ולהגיע להסכמה?
- שושנה לוי: יש עוד הרבה דברים שהוא עשה- (מדברים יחד)
- אדמוני: שושי, ההסכמה שתהיה ביניכם, זה יעזור לך ולו. (מדברים יחד)
- מיקי קפון: טוב, תודה רבה לכם, תקבלו החלטה בדואר.
- שושנה לוי: אני רוצה להבהיר שהבית הזה הוא בית משותף. אסף לקחת את כל הבית המשותף, החלק הזה, ניכס אותו לעצמו. זה לא שטח שלו. הוא עשה חומות, הוא עשה שערים,
- אסף לוי: זה קיים משנת '77 באותה צורה, לא השתנה משם ולו סנטימטר. הורי נפטרו, אני לקחתי את הבית מהוריי כמו שהוא. העירייה בנו את החומות ומהעיריה הגעתי להיתר.

- רזיאל אחרק : תודה רבה לכם, חג שבועות שמח עם הרבה סבלנות, הרבה אהבת חיים.
(המתנגדת והמבקש עוזבים את חדר הישיבות)
- משה כהן : אין לי היכרות, הייתי אומר, אינטימית עם התיק המסויים הזה, אבל אני רוצה לומר לכם שבאותו בניין בקומה למעלה, סיפור של דני מלמד והשכן שלו. דני מלמד ביקש תוספות בניה במובלעת בין היתר.
- רזיאל אחרק : הבחור שהיה פה בנה פרגולה מעל המעבר המשותף ברווח הזה בין שתי הדירות, והצל כנראה את החלון הקיים. יש איזה כתב אישום וכו'. זה הכל בית משותף אחד גדול.
- משה כהן : אני אומר, היה תיק שהגיע לוועדת ערר ואח"כ בימ"ש לעניינים מינהליים, התביעות של דני מלמד, הוא הפסיד. אבל שם הפריצה של החלון היתה בהיתר, של השכן. אז המצב היה הרבה יותר קל. לדעתי, אפשר למנוע ממנו את הבנייה ככל שהיא פוגעת בה. בראש ובראשונה על רקע העובדה שמדובר בחריגות בנייה ובהכשרות בדיעבד, בעקבות כתבי אישום.
- רזיאל אחרק : אבל גם החלון שלה לא בהיתר.
- משה כהן : נכון. יש הבדל בין לא היתר ללא היתר – פריצת חלון עשרות שנים אחורנית, על דעת האמא. אי אפשר להכחיש את זה, הוא גם כנראה מודה בזה. אם אף אחד לא היה נפגע מהסגירה ולכאורה כולם היו חותמים-
- מתי יצחק : למה אי אפשר לצאת למקום להתרשם?
- משה כהן : הוא מבקש להכשיר את המצב הקיים,
- מיקי קפון : באיזה תנאים הוא יוסדר, צריך חתימה של שכנים?
- משה כהן : צריך חתימה של כל השכנים,
- רזיאל אחרק : לא, כולם שם בנו מעבר לגבול המגרש?
- משה כהן : כל השכנים. גם היא בנתה מעבר לגבול. לגבי הקטע רק מעל המרווח בין שתי הדירות, כיוון שבעבר גם סירבו למעלה, אולי רק את זה לא לאשר לו כי נפחית את ה-
- (מדברים יחד)
- מיקי קפון : ההחלטה : ההתנגדות מתקבלת בחלקה, לגבי החלק שגובל בחלון.

סעיף 23 – חמרי עובדיה, רמב"ם 1

מיקי קפון: תוכנית רנ/מק/145 תוכנית מקומית שהופקדה בסמכות מקומית. יש לה מתנגדים שטוענים שזכות המעבר פה (מציג) הפנימית, תפגע בהם למרות שזכות המעבר אושרה בתשריט חלוקה בתוך החלקה הזאת. בואו נשמע את המתנגדים.

(יורם צדוק ובי"כ עו"ד אמיר לירן המתנגד, קייסי חנה ו.... זכריה מתנגדים, עידית קרמני בתו של המבקש, עובדיה חמרי המבקש נכנסים לחדר הישיבות),

אמיר לירן: אני מייצג את מר יורם צדוק, הוא שכן של המבקשים. ההתנגדות קשורה לשני היבטים מרכזיים: 1. כביש הגישה הפנימי 2. ההתקרבות של הבניין של המבקשים, מעבר לקו הבניין מ-4 מ' ל-1 מ' בקו בניין צידי. נתחיל בנושא של כביש הגישה: המתכונת הנוכחית שהכניסה לחלקות נעשית מרח' נפרד ובמתכונת המוצעת, תהיה גישה מרח' רמב"ם בכביש גישה פנימי שיוביל על החלקה של מר יורם צדוק (מציג). בעניין הכביש גישה, אנחנו מבקשים שבמידה ומאשרים כביש גישה שתהיה אפשרות גם למר צדוק לנצל את כביש הגישה כדי להגיע לבית שלו ולחלקה כאן. כיום כמו שהם ניגשים לחלקה דרך הסימטה הזאת. ברגע שיש את הגישה הזאת שמאפשרת להגיע לחלקה לכאן (מציג), למעשה מביאים את המכוניות של משפחת חמרי צמוד לבית של מר צדוק. עכשיו, אם מאפשרים כביש גישה, אנחנו מעוניינים להשתמש בכביש הגישה הזה כדי שנוכל גם להשתמש בו.

רויאל אחרק: מכח מה? הם שותפים באותו מגרש?

אמיר לירן: אני מסביר. אני נכנס לנקודה התכנונית: כאשר בחלקה במצב היום לא מביאים את המכוניות, שלא מייצר מטרדי רעש וריח למר צדוק, אלא נכנסים דרך הסימטה הזאת, זה משהו אחד. כולם משתמשים בסימטה. אבל אם יש אפשרות גישה עם כלי רכב שתביא את כלי הרכב החדשים, למצב חדש, צמוד לבית של מר צדוק, זה מייצר לו מטרד. כדי לפתור את בעיית המטרד הזאת, עושים שותפות שגם הוא יוכל ליהנות מהגישה הזאת וכך מאזנים את בעיית המטרד.

הנקודה השניה, היא המבנה שקיים פה, היחידה המוצעת. היחידה המוצעת, כפי שניתן לראות כאן בתרשים, מתקדמת עד כדי 1 מ' לקו המגרש.

רזיאל אחרק: היא כבר בנויה,

עידית קרמני: עם היתר.

אמיר לירן: אבל זו בקשה, אני מתייחס לזה בקשה להיתר. ברגע שמאפשרים למשפחת חמרי להתקרב עד כדי 1 מ' בקו הבניין הצידי, זה התקרבות שהיא מאוד משמעותית לבית של מר צדוק, ולכן אנחנו הצענו פה 3 אפשרויות כדי לפתור את הבעיה הזאת, כדי לאזן את הפגיעה: אפשרות ראשונה היא, לאפשר שהתב"ע הנוכחית הזאת תוחל גם על החלקה של מר צדוק, ויתאפשר גם לו להתקרב עד כדי 1 מ' אל עבר קו המגרש הצידי; אפשרות שניה היא להורות שלא יהיו חלונות שפונים במקומות, שבהם חורגים 4 מ'; ואפשרות השלישית היא לסרב לאפשר חריגה מקו הבניין עפ"י התב"ע. הסיבה שאנחנו מעלים פה את האפשרויות, כיוון שאם אנחנו לא נעלה אותן כאן, אז בבוא היום כשאם מר צדוק יגיש תב"ע משלו, שבה הוא ירצה להתקרב כדי 1 מ', יעלה מר חמרי טענה שהוא חורג מהקווי בניין, ולכן זכותו להתנגד. לכן מתחייב שינוי של התב"ע במצב הנוכחי, או לעצור את הבניה. מה שמתאים לוועדה.

חנה קייסי: אני רוצה להגיד משהו, אני פה בבית כנסת של אבא שלי, אני מאוד מאוד דואגת. יש לנו גם בעיה כאן עם מרחבי. כי בזמנו של אבא שלי, לפני 20 שנה אני הייתי בבימ"ש יחד עם אבא שלי. והשופטת קבעה פשוט מאוד מהבית כנסת מגיע להם כמה מטרים, והיא אמרה להם. אמרתי לו אבא, בוא נשים ... אנשים מבוגרים כל דבר מחר-מחר, עד היום סחבנו. עכשיו הלכתי לבימ"ש לחפש את התיקים, אין כבר את התיקים מלפני 20 שנה. חיפשנו פתקים, לא מצאנו את הפתקים שלו. עכשיו, אני מאוד מאוד חשוב לי, לא איכפת לי מה ששניהם, איכפת לי מהבית כנסת שלנו. יש לנו פה מדידה, שמאחורה, יש לנו ציבורי – זה נראה היום ציבורי אבל בראש ובראשונה זה היה שלנו. פשוט מאוד, בימ"ש קבעה שהחתיכה הזאת שייכת לנו. במדידה. מה שאני הבנתי, אם הוא רוצה לעשות כביש מעל החלון של הבית כנסת

- שלנו, אנחנו לא ניתן לו את זה. (מדברים יחד) אני רוצה שמה ששייך לי.
- רזיאל אחרק: את אומרת שהשטח שהכביש הזה עובר, הזיקה עוברת בשטח שלך?
חנה קייסי: כן.
- עידית קרמני: אני אתחיל איתה, קודם כל הבית כנסת נמצא פה (מראה),
רזיאל אחרק: כמה מרחק בין הבית כנסת ל-?
עידית קרמני: כרגע הכל מגודר ונמצא אצל השכנה כאן, מרחבי.
רזיאל אחרק: הרצועה הזאת, הלשון הזאת של מי?
עידית קרמני: בעיקרון כל השנים כולם נכנסים מפה, גם הוא. הוא לא נכנס לרמב"ם. שזה כביכול דרך השטח הציבורי שאמור להיות מגודר, ואין לנו בעיה שיגדרו אותה בחזרה. הלשונית הזאת, זה ... של העירייה מאז ומתמיד. שם אמורה להיות הכניסה הרשמית. זה מה שאמור להיות. כאן, מה שהשכן מבקש, זה ... שטח פרטי שלנו בכלל. זה לא שטח ציבורי. זאת אומרת, אם אני לא רוצה להיכנס הוא לא יכנס, כי זה שטח פרטי שלי.
- המטר – הבניה כאן בנויה עוד לפני שהוא בנה. אבא שלי יש לו אישורים ויש לי כאן תעודות של ההיתר של הבניה הזאת כבר לפני 30 שנה בערך, '84. הבקשה שלנו, של הבניה למעלה, של השינוי תב"ע זה על אותו קו. זאת אומרת, כשהשכן בנה את הבית שלו-
- רזיאל אחרק: יש לך כאן את ההיתר של הבית?
עידית קרמני: כן, פה. דרך אגב, לתוכנית הקודמת יש לנו גם אישור של יועץ תנועה. עכשיו, אנחנו בנינו כבר מ-'84. הוא בנה לפני כמה שנים בודדות, הוא בנה מולנו והוא פתח חלונות מולנו. בלי שום קשר, אבא שלי משקיף עליו-,
- רזיאל אחרק: והקומה השניה כבר בנויה היום?
עידית קרמני: יש עליה היתר. היא בנויה 30 שנה.
- רזיאל אחרק: אבל אם יש עליה היתר, למה אתם מבקשים עליה היתר,
עידית קרמני: אנחנו רוצים קומה למעלה,
רזיאל אחרק: קומה שלישית? בשינוי תב"ע? זאת אומרת, התב"ע זה על אותו קו.
עידית קרמני: זאת אומרת, הקו הזה זה על אותו קו. מבחינתנו אין חריגה. אנחנו ממשיכים

על אותו היתר שניתן לנו מראש. ולמנוע משאר החלונות זה אבסורד, כי זה כל הצד. והם מראש בנו, ככה שהחלונות של ההורים שלי שבנויים כבר 30 שנה, מראש הוא בנה את הבית שלו שישקיף עליו. אם הוא רצה, הוא יכול הוא לא לעשות את החלונות לפני כמה שנים.

עמיר לירון: אני רוצה התייחסות קצרה לנושא של שביל הגישה. במצב הנוכחי, יש כניסה מאולתרת מזלמן שז"ר. הכניסה הזאת עוברת דרך גינה ציבורית שניתן בכל רגע לסגור אותה כגינה ולסגור את הכניסה הזאת. התוצאה היא, שהשכנים פה יהנו מגישה אל החלקה, בעוד מר צדוק לא ייהנה מגישה בכלל.

(מדברים יחד)

אם הם מתנגדים לשימוש בשביל הגישה, אז אנחנו מתנגדים שיהיה שביל גישה. אנחנו נמצא פתרון משותף שיאפשר את השביל גישה. אבל אם יש התנגדות, אנחנו נגד שביל גישה.

צדוק חומרי: הוא מביא שמה לשטח שהעו"ד מדבר שאנחנו מפריעים. אני רוצה שמישהו יבוא לראות בדיוק ממש, איך שאומרים, קודם כל הוא מביא את גיסו, את אחותו, את שלו והגיסים שלו, 5, 7 מכונות באות חונים שמה אצלי, ושמה אצלו איפה שהוא לקח בשטח, ריק. בחניה שלו יש 2 חניות, אף אחד לא חונה שם. אני רשמי רוצה שיבואו לראות מה יש שמה.

רזיאל אחרק: חשבתם לקחת – סכסוך שנמשך הרבה זמן – חשבתם לקחת מגשר? עידית קרמני: לא, יש שם סכסוך משפטי מעבר לזה. זה לא-, רזיאל אחרק: אז תודה רבה לכם.

(המתנגדים והמבקשים עוזבים את חדר הישיבות)

רזיאל אחרק: החלקה שלהם כוללת גם את הלשונית הזו?

מיקי קפון: אני אעשה סדר. כל החלקה רואים אותה פה, זה חלקה של טרפו כזה גדול. בשעתו אושרה חלוקה בין בעלים, בין שתי משפחות, כמו שעושים בראש העין, חלקה עקרית, באמצעות תשריט, שקבע זכות מעבר. זכות המעבר הזו שנמצאת בתב"ע, לא מבוקשת בתב"ע, היא כבר אושרה ב... חלוקה. היא בכלל לא נוגעת לכל המתנגדים, כי היא פנימית בין בעלים. זה בכלל לא קשור

אליהם. התביע כל מה שהיא עושה, היא מראה את זכות המעבר שאושר בתשריט חלוקה. זה הכל. לכן ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות בנוגע לזכות מעבר. זכות מעבר פנימית בין שני בעלים בחלקה, לא קשור בכלל למתנגדים. אין קשה.

לגבי קו הבניין שמבקשים, אז חלק מהמבנה קיים בהיתר בניה. השאלה מה קורה הלאה,

רזיאל אחרק: מה שהם מבקשים בעצם, זה קומה שלישית לסגור אותה כקומה שלמה?
 מיקי קפון: הם מבקשים בת"ע להוסיף בניה לפי הקונטור הקיים בקומת הקרקע, בהיתר. שזה מה שמבוקש בתב"ע. הם מבקשים בתב"ע לנייד זכויות מאושרות.

משה כהן: המגרש של צדוק בנוי?

מיקי קפון: כולם בנויים.

מתי יצחק: תמיד אני אומר, תמיד לדאוג שהעירייה תוציא גם לגדרות. כשאתה מתכנן את המגרש שלך, זה השכן הכי טוב שאתה יכול להיות,

משה כהן: אני לא נבהל מהאפשרות לאפשר קונטור, אני רק שומע מה עמיר לירן אמר, הוא אומר אם תהיה חריגה מקו בניין, רק שלא יהיו פתחים.

אהובה אחרק: הם הרי רוצים את המטר, אז הוא אומר שלא יפתחו חלונות.

(מדברים יחד)

מיקי קפון: אם כך יש לנו המלצה לקבל בחלקה את ההתנגדות, ולא לאפשר פתיחת חלונות בפחות מ-2.7 מ'.

(מדברים יחד)

יש שתי אפשרויות: או לקבל את ההתנגדות ולחייב בקו בניין החדש, נסיגה בקומות?

מתי יצחק: כן, מ-1 מ' ל-2.5 מ'.

מיקי קפון: או קיי. אז ההמלצה בנושא של קו בניין לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולאשר קו בניין חדש של 2.7 מ'.

(מדברים יחד ומבקשים לסגור הקלטה)

סעיף 24 - מתחם B

יוני גרוסווסר: יוני גרוסווסר 'ישר אדריכלים', אדריכל האתר, בינוי לביצוע של מתחם B הגבעות המזרחיות.

רזיאל אחרק: תן לנו סקירה.

יוני גרוסווסר: במסגרת התביעה יש הליך פורמאלי לפני שהחברה יכולים להוציא היתרי בניה במגרשים, נדרשת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי לשכונה. בעצם היא נדרשת למתחמים ובתוכנית כתוב שתוכנית אדריכלית תוכן מרמה של מתחם בודד ועד כל השכונה. אנחנו ערכנו תוכנית אדריכלית על כלל השכונה. מהתוכנית הזו לא נכללים מתחם CPM ואיזור שהוא איזור לתכנון בעתיד, איפה שיש תגליות של עתיקות. שטח התוכנית 800 דונם בערך, יש בה 4,300 יחידות דיור. התוכנית האדריכלית בעצם קובעת כללים של בינוי ביצוע: חתך טיפוסי של בניינים, גובה קומות. הגובה המכסימאלי בתביעה הוא 18. קומות אנחנו במסגרת תוכנית האדריכלית הנמכנו חלק מהבניינים. זאת אומרת, יש בתוכנית האדריכלית תנאים שמגבילים הקמה של בניינים, שעל אף שהם בתביעה 16 קומות, הגבלנו אותם לגובה של 12 ו-14 קומות בחלקם. המגרשים מספיק גדולים כדי לפרוש אתם-

רזיאל אחרק: מה המרחקים בין הבתים, זה לא יוצר קרבה?

יוני גרוסווסר: לא. אני תיכף אראה. המרחקים גדולים, המגרשים גדולים.

רזיאל אחרק: זה בגב של רביבים.

יוני גרוסווסר: (מציג שכונות שעדיין לא הוקמו אבל בדרך להיות מוקמות, מתחם A שהוא כבר שוק. אני לא יודע אם כבר מתכננים עובדים מול זה. ומתחם C שיהיה בעתיד. תנאי לאכלוס כל יחידות הדיור במתחם B הוא גם בניית בתי ספר.

רזיאל אחרק: זה 4,000 יחידות שכולל את CPM.

יוני גרוסווסר: כמעט 5,000 יחידות דיור, שכולל את CPM.

רזיאל אחרק: כמה יחידות ב-CPM?

יוני גרוסווסר: בערך 850. עכשיו, הבניה מאופיינת בזה שיש כאן קוטגים צמודי קרקע מול שכונת נווה אפק. כאן בערך הגובה הוא 6-8 קומות ועל הכביש הזה שהוא לא

הכביש העורקי אבל הוא כביש ראשי – כביש מס' 2 – יש על הדופן שלו 10 +
4 בנסיגה, ובחלקים מסויימים, פינות מסויימות גם 16 ו-18 קומות.

רזיאל אחרק: מה לגבי התחבורה?

יוני גרוסווסר: אין פקקים. יש שבילי אופניים מתוכננים.

זה הליך של יידוע הוועדה על תוכנית שהיא לא סטטוטורית, כאן אתם
רואים בעצם את התוכנית.

(מדברים יחד)

(מציג) זה המבנה הטיפוסי של הבלוקים, אלה מבנים שהגבלנו היה גובה
יותר מ-16 קומות, הגבלנו אותם ל-10 קומות ועוד 4 בנסיגה. המרחק בין בניין
לבניין יש 20-22 מ'. הבניינים האלה בנויים שיש להם חלל מרכזי משותף
אבל מתפקידים כבניינים עצמאיים כל אחד עם מאגר מים שלו, כדי שיוכלו
לפעול לא כמרכז.

התחזוקה של השטחים האלה פרטיים, מוגדרים בצורה מאוד ברורה.
השבילים בשטח זה שבילים קצרים, מתוחזקים ע"י הבניין. יש כניסה
משותפת לחניון. צמצמנו את השיתוף פעולה שלהם, בירידות לרמפה הכל
מחולק ואנחנו מכריחים את היזמים ככה להגיש את התוכניות. רוחב השביל,
אצלנו מוגדר כ-3-4 מ' ביחד עם העירייה אנחנו מצמצמים את זה,
זה העמדה עקרונית. יש חברה שהגישו בתור 8 בניינים, חילקו את זה ל-8,
לא כל כך אהבנו את זה.

אנחנו מחייבים נסיגות בקומות, עוד יותר למתן את המאסה שלא תקבלו פה
מגדלים סתם. אנחנו רוצים לחזק את הדופן, והתוכנית מחייבת היצמדות
לדופן הרחוב כדי לקבל רחוב ולא לקבל בניינים צפים בין מגרשי חניה. כל
החניות תת-קרקעיות. גם האשפה, יורד לדחסניות. יש לנו טיפוסים שהם
קשתיים.

רזיאל אחרק: כשהבניינים הקרובים לבנייה צמודת קרקע הם נמוכים יותר?

יוני גרוסווסר: כן, הם בניינים של 6, 7, 8 קומות. אנחנו משתמשים גם בטופוגרפיה כדי
לעשות מבנים מדורגים. אתם רואים שאנחנו שומרים על הקו הראשי של

הבניינים פרוש אחיד, ואנחנו משתמשים בדירוג. הדירות יהיו בערך 110-120 מ'. בין 2 ל-4 דירות בקומה. ברבעיות של הבניינים יש 6 דירות בקומה. רוחב המדרכות ברחובות הראשיים יש 3.5 מ' למדרכה, ואיפה שיש שבילי אופניים זה עוד יותר רחב.

באיזור הזה יש כבר בניינים יותר גבוהים, פינה רחוקה יותר מהקוטגיים. כאן כל רבע של 3 בניינים שווק ליום והוא מגיש תוכנית על כל הרביע הזה. אתם שמים לב שאנחנו מייצרים את הדופן העירונית הזו, וכאן יש רחובות משולבים שהם מכניסים את האשפה, את התנועה והחניה. הם עירוניים אבל הם לא פונים לרחובות הראשיים, שכל הרעש יהיה פנימה לתוך הפרוייקט ולא יסבול מזה העיר, הרחוב. לא עוצר את התנועה,

רזיאל אחרק: השבילי אופניים, אתה נתת 3,5 בערך עכשיו, השבילי אופנים בצד אחד בשני הכיוונים, או בכל צד נתת כיוון אחר? כי זה עדיף. חד סטריות בשבילי אופנים, עשינו את זה ביהודה הלוי, וזה ממש טוב כי אז בעצם במקום לקבל בצד אחד 4 וצד שני 2, אתה מקבל 3 ו-3, זה הרבה יותר טוב, הרבה יותר יעיל.

יוני גרוסווסר: נבדוק. מה שחשוב זה הדבר המשמעותי, לא לקבל קירות תומכים עם הרחובות, ואז אם יש בניין שנכנסים אליו מכאן (מראה) אנחנו אומרים תקבל עוד דירה, יותר נמוך מקו מפלס הכניסה, העיקר שלא נקבל קיר תומך, חומות באמצע הרחוב, זהו.

רזיאל אחרק: יוני, תודה רבה לך.

מיקי קפון: אנחנו מאשרים עקרונית את המתחם הכללי. אמנם יש עוד עבודה של נופים וכו',

בגדול אנחנו מבקשים להציג עוד 2 מתחמים בתוך המתחם שהיינו עכשיו. כל יום שזכה, מפרט עוד יותר מתחם אחד מתוך הרביע.

סעיף 25 – תכנית בינוי רנ/בינוי/50/א/2 קירת חברה קבלנית

נושא אחד זה חב' קרית שקיבלה רביע של 4 בניינים בפינות כמו שראינו

מקודם. עבדנו קשה כדי שלא יהיו קירות תמך והבניינים ישבו על הרחובות מסביב למרות שיש פה מגרש מאוד מדורג, וכדי לצמצם את השטחים המשותפים לכל ארבעת הבניינים. התוכנית נותנת מכסימום הצמדות לכל בניין, כדי שלא תהיה יותר מדי מהומה בתחזוקה המשותפת, אבל עדיין שומרים על החלל המרכזי המרווח כדי שלא תהיה צפיפות בתוך המתחם. ההמלצה היא לאשר את המתחם הזה כמובן בכפוף לכל הנדרש בתב"ע, לראות עמידה בתקציב וכו'.

רזיאל אחרק: השטחים המשותפים אפשר לרשום אותם כשטח משותף לכל הבניינים שכולם מחוייבים לתחזק אותו,

מיקי קפון: מעברים באמצע צריך, גם מבחינה פונקציונאלית.

רזיאל אחרק: שהשטחים המשותפים יהיו רשומים באופן שווה לכל ארבעת הבניינים במתחם ואז אנחנו מאלצים אותם להיות שותפים לכל מה שקורה בתוך השבילים האלה.

מיקי קפון: זו הכוונה. הכוונה שיהיו 4 וועדים, לכל בניין תהיה גינה מוצמדת שלו, ואז הוועד בית של הגינה. ומה שמשותף לכולם, יהיה וועד על מרכזי, שמטפל ברכוש המשותף של כולם.

רזיאל אחרק: חשבתי שרק השבילים האלה יירשמו לכל הארבעה כמשותף, כי מה שקורה היום צריך להעביר קו דמיוני באמצע, ואז מה שקורה אם פה אבן שוקעת, יש פיצוץ של מים בממטרה-

משה כהן: אם זה מה שאתה רוצה שיהיה, כל זה יהיה בית משותף אחד. האפשרות כאפשרות טכנית קיימת, אני לא רוצה להגיד אם קבלן משתלם או לא. כל זה יכול להירשם טכנית רישומית כבית משותף אחד, ואז כל מה שלא בנוי הוא בעצם רכוש משותף. אבל אם זה יירשם כ-4 בתים תהיה בעיה. התכנון לא מונע את האפשרות הרישומית, אנחנו רחוקים מזה.

סעיף 26 – תכנית בנוי רנ/בינוי/50/א/1 חברת שלמה כהן

מיקי קפון: בבקשה הבאה אנחנו מבקשים לאשר מתחם של בניינים צמודי קרקע

במתחם B, יותר דומה למה שאנחנו רגילים לראות היום בראש העין, הקבלן שלמה כהן. יש פה נקודה עדינה אחת, שהוא מבקש כניסות נפרדות למרתפי שירות,

משה כהן : אם בשכונות הוותיקות אנחנו לא מאשרים, למה פה כן?

רזיאל אחרק : אני בעד לעשות כניסה נפרדת, יציאת חירום מהמרתף. חס וחלילה קורה משהו במרתף, (מדברים יחד). אני חושב שכן אפשר לאפשר מרתפים וכניסה נוספת. יש אכיפה.

(מדברים יחד)

מיקי קפון : יש מקומות שבהם יש עיקרי ואז יש כניסות נפרדות. באתי ממרחב תכנון אחר, (מדברים יחד) באתי ממרחב תכנון של 5 מועצות ... בכל המועצות האלה, 5 יישובים יש מרתפים בקונטור הרבה יותר גדולים, כולם מרתפי שירות ואף אחד לא מאשרים כניסות חיצוניות באף יישוב. וזה דרך אגב המצב התכנוני ברוב המקומות. גם פה המרתף הוא מרתף שירות והוא לא שטח עיקרי. כשירות תומך לדירה וגם בראש העין הוותיקה,

רזיאל אחרק : אנחנו מונעים מאנשים לצאת ולהיכנס מהמרתף, בגלל שאנחנו חוששים שהם-

מיקי קפון : לא, כי זה שטח שירות.

רזיאל אחרק : מבחינתי מאשרים את זה,

מיקי קפון : אז נעלה את זה לדיון נוסף,

רזיאל אחרק : עם כל הכבוד, מתי יצא מפה ואמר שהוא מאשר את זה,

(מדברים יחד)

מיקי קפון : עדיף לדון על זה בפורום טיפה יותר רחב, זה ההמלצה שלי. אני חושב שפה הסיטואציה טיפה מיוחדת. כי אתה מבקש לשנות מדיניות באופן גורף, שזה חל הרבה מעבר לבקשה הזאת ואני חושב שפה נכון לקבל החלטה מושכלת.

רזיאל אחרק : אני מבקש לאשר את ההחלטה הזאת. מי שיש לו בעיה, שיערער על ההחלטה הזאת. תודה רבה.

ההחלטה היא לאשר לו את זה. מי שרוצה שיערער על ההחלטה. (מדברים

(יחד)

משה כהן : אין מספיק קוורום כדי לקבל החלטה, נקודה.

רזיאל אחרק : אני נועל את הישיבה.

תום הישיבה.