

עיריית ראש העין

ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2014008

ביום 2.7.2014, ד' בתמוז, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

מר שלום בן משה -	יו"ר הוועדה וראש העירייה
גב' סיגל שיינמן -	חברת ועדה
מר עומר רצון -	חבר ועדה
מר מיכאל מלמד -	חבר ועדה
מר יעקב אדמוני -	חבר ועדה
מר עוזיאל אשואל -	חבר ועדה

סגל:

עו"ד פרומה פורת -	יועצת משפטית לעירייה
מר מיקי קפון -	מנהל הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
עו"ד משה כהן -	יועץ משפטי לוועדה
מר אריה גלברג -	מהנדס הוועדה

פרוטוקול

שלום בן משה, יו"ר: כן, אז אנחנו יש לנו פורום. גם אם מישהו יעזוב עכשיו, אז אנחנו נישאר פורום. תראו, אני א' מודה לכם שבאתם בהתראה קצרה, אבל עשיתי את זה מכיוון שאני לא רוצה לדחות. יש כמה אנשים שבהמתנה. אם היינו דוחים אותם עוד שבוע ועוד שבוע, חבל שנעשה את זה. לכן, ככלל, אני אשתדל מאוד לשמור על הכללים שבהם אנחנו מזמנים אתכם לוועדות במועד שקבענו, אבל מעת לעת, תסלחו לי מראש, אם יהיה לחץ גדול מדי אז ננסה לתאם.

- סיגל שיינמן : אבל לא בבוקר. זה בלתי אפשרי.
- שלום בן משה, יו"ר : לא בבוקר. רצינו בבוקר? עכשיו זה בוקר?
- סיגל שיינמן : לא, עכשיו. אז הם ייכנסו –
- שלום בן משה, יו"ר : עכשיו זה בוקר?
- סיגל שיינמן : עכשיו זה צהריים. אנחנו לא מסיימים לעבוד בשעה כזאת.
- שלום בן משה, יו"ר : טוב. סדר יום ועדת המשנה לתכנון ובנייה מס' 2014008 בתאריך 2/7/14 למניינם, ד' תמוז, תשע"ד. מאז שאמר לי אדמוני למניינם התאהבתי במושג הזה.
- סיגל שיינמן : תמיד אני שואלת, לא יודעת מה זה למניינם. חיכיתי לשאלה שלך.
- שלום בן משה, יו"ר : את כבר יודעת. טוב, בבקשה, בבקשה, מיקי, כן.
- מיקי קפון : להלן מיכאל.
- שלום בן משה, יו"ר : כן, מיכאל.
- מיקי קפון : טוב, סעיפים 1-4, דיון חוזר בהחלטה שקיבלנו לגבי חברת גיא ודורון לוי. היה דיון נסער בהתנגדויות. קיבלנו את אחת ההתנגדויות כתוצאה מדברים שנאמרו פה על ידי עו"ד רונית לירן. בדקנו עוד פעם את ההחלטה. ההחלטה היתה לגבי פרסום חוזר אצלנו, פרסום חוזר לנקודה נוספת על מרחק בין בניינים במגרש.
- שלום בן משה, יו"ר : כן.
- מיקי קפון : המתכנן, המבקש, האיר את עינינו שהבניינים שם לא בניינים שמופנים להגדרה של בניין גבוה או רב-קומות כמשמעות, ככוונה של התב"ע למגדלים. כלומר, אין צורך לפרסם הקלה על המרחק בין המבנים כיוון שהם לא נופלים בקטגוריה של מגדלים לפי כוונת התוכנית, ולכן ההמלצה בסעיפים האלו לבטל את הצורך בפרסום נוסף חוזר, שהוא מיותר, הוא לא, אין... בתוכנית בנוגע לבנייה הזו.
- שלום בן משה, יו"ר : כלומר, אין צורך על פי הכללים בפרסום חוזר.
- מיקי קפון : לא, לא.
- עו"ד משה כהן : אגב, מי שהוא שהציע היא יותר טובה ויותר יפה ויותר נעימה.

- שלום בן משה, יו"ר: מה גם שאם היינו מקבלים את ההצעה בעצם היינו יוצרים רצף של מבנים, רכבת כזאת שלא מאפשרת לא תצפית ולא אוויר.
- מיקי קפון: לא, ממש לא.
- עוזיאל אשואל: אז רגע, אין התנגדות כאילו? שאני אבין.
- אריה גלברג: לא, לא. היתה התנגדות, נימקה את זה כהוראת הבית, אבל ניתחנו את זה שזה לא הוראת הבית, כי זה לא מגדל. ודליה קובעת פה.
- עוזיאל אשואל: היתה, הם הגישו התנגדות? על איזה סעיף הוסרה ההתנגדות?
- מיקי קפון: עוזי, אנחנו דחינו את כל ההתנגדות למעט סעיף אחד.
- עו"ד משה כהן: כל ההתנגדויות האחרות הוסרו. קירת והיה עוד אחד.
- מיקי קפון: כל ההתנגדויות הוסרו, חלק מהן בהסכמת המתנגדים.
- עוזיאל אשואל: מה בהסכמה ולא בהסכמה?
- מיקי קפון: חברת קירת הסירה את כל ההתנגדות שלה המקדמית.
- עוזיאל אשואל: כן.
- מיקי קפון: לגבי יתר הסעיפים, דחינו את ההתנגדויות, ניתחנו את ההתנגדות ודחינו אותן.
- עוזיאל אשואל: אבל שמעתן אותן פה.
- מיקי קפון: שמענו אותן פה, דחינו את כולם.
- עוזיאל אשואל: אני לא הייתי בישיבה הזאת.
- מיקי קפון: דחינו את ההתנגדויות, למעט אחת שהמתנגדים טענו שפורמלית לפי התכנית צריכים לפרסם הקלה כי צריך מרחק מינימלי בין מגדלים. זאת אומרת, לפי מה שכתוב בתכנית, אז אמרנו –
- עוזיאל אשואל: זה הנימוק שלהם.
- מיקי קפון: כן. אז אמרנו, אוקיי, תפרסמו הקלה חוזרת. בא אלינו היזם ואמר, שימו לב שלי זה לא מגדל. אצלי זה מגדל של שמונה קומות, זה לא מגדל.
- עוזיאל אשואל: ואלו 50 אחוז.
- מיקי קפון: אני לא נופל בקטגוריה הזאת בכלל כי אני לא מגדל. אני בניין יחסית נמוך, שמונה קומות.

- אריה גלברג : הזהרנו את היזמים שגיברת לירן יכולה לקפוץ, ללכת לוועדת ערר על הסעיף הזה, אבל זה באמת לקחו את האחריות.
- עו"ד משה כהן : הדרך היחידה להתמודד עם גברת לירן זה לא לפחד ממנה.
- אריה גלברג : אין, אני לא מפחד ממנה. אני רק אמרתי.
- עו"ד משה כהן : עזוב, זה פחות חשוב. אני ברשותכם רוצה להסביר את הרקע העיוני טיפה. עוזי.
- עוזיאל אשואל : לא, לא, דקה, דקה.
- עו"ד משה כהן : כשנשמעו ההתנגדויות לבקשות להיתרים, היה איזושהו סעיף מאוד ספציפי בהתנגדות שאמר שבלי קשר לשום דבר, יש פה איזושהי חריגה מהוראות התב"ע בעניין מרחק בין מגדלים או מרחק מינימלי בין בניינים ואיזושהי מגבלה שאפשר להתגבר עליה ובלבד שמפרסמים הקלה בעניין, אוקיי? הטענה הזאת בגלגול ראשוני התקבלה ודרשנו פרסום חוזר. פרסום חוזר, קרי הקלה, כי קיבלנו, או הטענה בבסיס היתה זו, זאת אומרת אנחנו קיבלנו את הטענה בבסיס לפיה הוראת התכנית קובעת איזושהו מרחק מינימלי בין מגדלים. ועשינו איזושהי בדיקה חוזרת, והטעות היא זו : תקנון התוכנית אכן משתמש בביטוי מגדלים. העניין הוא שהבניינים שעליהם אנחנו מדברים הם פשוט לא מגדלים.
- שלום בן משה, יו"ר : כי יש הגדרה בין בניינים ומגדלים מאיזה גובה.
- עו"ד משה כהן : זהו, אין הגדרה של מגדלים לא בתקנון התכנית ולא בשום מקום אחר בתקנות התכנון והבנייה, אבל גם ניתוח לשונאי וגם ניתוח תכליתי של הוראות התכנית, יש שם מגדלים באמת של 18 קומות ו-16 קומות ו-20 קומות. זה בטח לא בניינים של שמונה קומות.
- שלום בן משה, יו"ר : נכון.
- עו"ד משה כהן : גם בלי קשר לשום דבר, יש רק מקום יחיד בחוקי התכנון והבנייה ובתקנות התכנון והבנייה שמתייחסים לגובה של בניינים. יש שתי הגדרות, אחת זה בניין גבוה והשני זה בניין רב-קומות, שמאופיינים ביניהם בעניין הגובה שבין מפלס הכניסה לבין מפלס הדירה העליונה.

מבנה גבוה הוא 13 מטרים, נדמה לי, ומבנה רב-קומות הוא 29 מטרים.
אוקיי? מגדל יכול להיות הרבה יותר גבוה מרב-קומות, אבל אין ספק
שאם אתה לא רב-קומות, אתה ודאי לא מגדל. זאת אומרת, המשפט
ההפוך הוא ודאי נכון.

שלום בן משה, יו"ר: אפשר להקיש את זה כרגע על פי ה –

עו"ד משה כהן: לא ייתכן שאתה אפילו לא בניין רב קומות, אתה תהיה מגדל. זאת
אומרת, לא מדובר בכלל בחריגה מהוראות התב"ע ואין בכלל צורך בזה.
אבל אנחנו לא נעשה את העבודה שלא הושלמה. ישנה תוכנית בינוי כללית
לתוכנית הזאת וישנה תוכנית בינוי – תוכנית הבינוי הכללית, אגב, קובעת
מרחק בין בניינים ולא משתמשת במילה מגדלים, ויש לנו גם תוכנית בינוי
ספציפית למגרש המסוים הזה, שמתעלם מהמגבלה הזאת. הן תוכנית
הבינוי הזאת והן תוכנית הבינוי הזאת זה בסמכותה המוחלטת של
הוועדה המקומית, וברצונה היא פשוט חורגת.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי.

עו"ד משה כהן: אוקיי?

עוזיאל אשואל: אז רגע, סליחה דקה. כי קראתי פה על מרחק, שדה ראייה וכו' וכו'. כאילו
הם הסירו את ההתנגדות.

מיקי קפון: לא, לא, אנחנו דחינו.

עו"ד משה כהן: ואם דוחים לא מקבלים את ההתנגדות שלהם.

עוזיאל אשואל: אבל היה כתוב פה שהם הסירו את ההתנגדות.

מיקי קפון: חברת קירת.

עוזיאל אשואל: קירת, כן.

מיקי קפון: היו שתי קבוצות של מתנגדים.

עוזיאל אשואל: אפק, משהו כזה.

מיקי קפון: אפק וקירת.

עוזיאל אשואל: קירת הסירה?

מיקי קפון: קירת הסיר.

עוזיאל אשואל: לגמרי? בכל ה-

מיקי קפון: כן, הסירו. שלחו מכתב שהם מסירים את ההתנגדות.

עוזיאל אשואל: אז נגמר העניין עם קירת.

מיקי קפון: כן. אפק דנו בהתנגדות שלהם ודחינו את ההתנגדות.

סיגל שיינמן: לא קיבלנו את ההתנגדות.

מיקי קפון: לא התקבלה, לא קיבלנו את ההתנגדות.

שלום בן משה, יו"ר: אפק, ההתנגדות שלהם היתה אינטרסנטית, והגענו למסקנה שאנחנו לא מקבלים אותה מעוד טעם אחד. הם באו להציע הצעה שהבניינים יהיו כמו רצף כזה.

סיגל שיינמן: רכבת.

שלום בן משה, יו"ר: כמו רכבת כזאת. הבנייה של רן, איך קוראים? דורון לוי, הציגו עכשיו כרגע בניינים שמופרדים אחד מהשני. בגלל הפרדה הם עולים בקומה.

בעוד כמה? קומה אחת או שתיים, נכון? בהפרדה.

מיקי קפון: הם עולים בשתי קומות.

שלום בן משה, יו"ר: כן, אבל היתרון הוא שאתה לא רואה רכבת כזאת שאוטמת לך את כל העולם. אתה לא יכול לראות כלום כי זה בין הבניינים, כיווני אוויר ותצפית יותר טובה. אחרת היית רואה רכבת ארוכה כזאת בחצי קשת שהיתה ממש מכוערת.

עוזיאל אשואל: אז למה הבאנו את זה לדיון כבר הסרתם את ההתנגדות אז?

שלום בן משה, יו"ר: לא, בנקודה הזאת האחרונה.

(מדברים יחד)

עו"ד פרומה פורת: האם צריך לפרסם עוד פעם הקלה או לא.

עוזיאל אשואל: אה, זהו.

עו"ד פרומה פורת: זה מה שעומד לדיון.

עוזיאל אשואל: אבל זה לא לאשר כרגע את מה שאושר.

עו"ד פרומה פורת: לא.

שלום בן משה, יו"ר: לא, לא, רק בסוגיה.

עוזיאל אשואל: אני מעלה את זה אגב כי אז אני נמנעתי בהצבעה לתת לדורון תוספת. לכן אני מעלה את הנקודה הזאת. זאת אומרת, אנחנו כרגע יושבים פה בעצם רק להסיר את נושא הפרסום.

מיקי קפון: הפרסום החוזר.

עוזיאל אשואל: לא כרגע לאשר את מה שאושר.

מיקי קפון: אנחנו לא דנים בגוף הבקשה אלא רק בנושא.

שלום בן משה, יו"ר: אתה צודק, אתה צודק שלמעשה אין צורך בגלל שזה לא מגדלים.

עו"ד משה כהן: אפשר עוד משפט שיש לו משמעות כללית מעבר לבקשה המסוימת הזאת, שנוגעת בעצם ליכולת של ועדה מקומית לשוב ולדון בנושאים שביחס אליהם היא כבר קיבלה החלטה אחורה.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עו"ד משה כהן: בשונה מבתי משפט על ועדה מקומית, מה שנקרא, לא חלה הכלל בדבר גמר המלאכה.

שלום בן משה, יו"ר: היא יכולה לשוב ולדון.

עו"ד משה כהן: היא רשאית לדון מחדש והיא רשאית לבחון את עצמה מחדש, לא רק

במקרה של שינוי נסיבות, אלא להעריך מחדש מה שנקרא בעגה

המשפטית את אותן נסיבות ממש, קרי לתקן טעויות בהחלטות שלה. לא

רק זכותה, זאת חובתה.

עוזיאל אשואל: אוקיי, אבל אני רוצה שזה יצוין פה, כאילו שאנחנו לפחות נדע.

עו"ד משה כהן: שמה?

עוזיאל אשואל: אתה מבין? נגיד אם אתה אומר מה שאמרת הרגע, שהשתנו נסיבות –

עו"ד משה כהן: את זה לא כותבים כל כך בסדרי יום.

שלום בן משה, יו"ר: אבל הוא אמר את זה עכשיו, זה ברור.

עוזיאל אשואל: לא, לא, לא, בסדר, לא. מה שהוא אמר, לא, בסדר, לא. מה שהוא אמר, הוא דיבר כרגע לא על זה.

מיקי קפון: לא.

סיגל שיינמן: עוזי, יש לנו –

עוזיאל אשואל: אז אמרתי שבאופן כללי אם אתה עושה דבר כזה, כן? כדי שלא ייווצר מצב-

שלום בן משה, יו"ר: תמשיך, תמשיך, אני כבר בא.

עוזיאל אשואל: משה, כדי שלא ייווצר מצב, אם נניח אתה מעלה תיק כמו שאתה אומר שיש לנו את הסמכות הזו, תסמן את זה, היה דיון בעבר ובנסיבות כאלה וכאלה.

מיקי קפון: כתוב, כתוב, כתוב.

עוזיאל אשואל: לא, אני אומר על כל תיק, כי אני מדבר איתך על מה שאמרת גם אם אין נסיבות שונות, הבנת? כי פה למשל-

מיקי קפון: טעות נפלה פה.

עוזיאל אשואל: אגב, כי פה רשמו את כל נושא ההתנגדות של קירת כאשר היא בכלל הסירה את ההתנגדות.

מיקי קפון: נפלה טעות פשוט.

עוזיאל אשואל: בסדר.

סיגל שיינמן: הלאה.

מיקי קפון: בבקשה, נושא הבא. סעיף 5, בקשה מס' 20161125, מבקשים דויד אביטלי ובלומנקרץ חגית. הבקשה היתה בדיון בהתנגדויות בתאריך ה-3/4/2014, ישיבה 2014003. שמענו תלונות מאוד מפורטות של המתנגדת, שלהזכירכם מדובר בתוספת בנייה בחלל גג ברחוב ה' באייר. המתנגדת בעלת דירה בקומת בקרקע והיא טענה, היא לא גרה במקרקעין, והדיירים בקומת הגג מבקשים להסדיר מצב שהם קנו דירה במצב הזה, שהשימוש נמשך כבר משהו כמו עשר שנים.

דובר: ה' באייר משהו?

מיקי קפון: בה' באייר, בדיוק.

דובר: שני הדיירים.

מיקי קפון: שני הדיירים, בדיוק. היו טענות של הדיירת בקומת הקרקע שזה לא שלהם ואי אפשר להתשמש בשטח הזה וזה רכוש משותף וטענות מטענות

שונות. המבקשים סיפקו העתק של רישום בית משותף שמראה שיש הצמדה של הגג לדירות הגג והצמדה של הקרקע לדירות הקרקע, משנת הרישום. לכן אין פה כנראה סוגיה קניינית. ישנן טענות טכניות ש... אותן שכתוב בטעות משרדי מלאכה ולא דירות וזה עניין שצריך לקבל ולתקן. ישנה טענה שאין זכויות לניוד כי אין להם זכויות בנייה נוספות שניתן להחליף אותן לשירות ואז לממש עוד בנייה בקומת- על הגג. בנושא הזה אנחנו מאשרים זכויות שירות נוספות ולפי החלטת מליאת הוועדה משנת תשעים ו-

עו"ד משה כהן : שתיים.

מיקי קפון : מ-92. ופה נעשה שימוש-

עו"ד משה כהן : לא, החלטת הוועדה היא מ-99, התקנות-

מיקי קפון : מ-99, סליחה. אז לפי התקנות, ההחלטה היא מ-99. והם מבקשים לנצל

איזשהו, להמיר שטח שירות במפלס הגג כדי לממש עוד שטח בנייה עיקרי

על הגג. זה טכניקה שאנחנו מאשרים אותה בהרבה היתרים.

עוזיאל אשואל : מי אלה המתנגדים?

מיקי קפון : המתנגדים זו דיירת בקומת הקרקע, מי שמשכירה.

עוזיאל אשואל : לא, לא, אני רואה פה. קירת?

מיקי קפון : לא, אנחנו סעיף 5, עוזי.

עוזיאל אשואל : זה 5, זה 5.

אריה גלברג : לא, לא, זה לא קירת.

עוזיאל אשואל : אבל כתוב.

שלום בן משה, יו"ר : זה סעיף 5.

עוזיאל אשואל : אגב, זה פעם שנייה שמביאים לי סעיפים של-

סיגל שיינמן : רגע, רגע.

עוזיאל אשואל : סעיף 5.

סיגל שיינמן : זה ישן מה שאתה עושה?

שלום בן משה, יו"ר : זה ישן.

- עוזיאל אשואל: לא, קיבלתי את זה השבוע.
- מיקי קפון: לא, קיבלת את הפרוטוקול של פעם קודמת, עוזי.
- שלום בן משה, יו"ר: לא, לא, זה בסדר, זה דוד אביטלי, זה זה.
- עוזיאל אשואל: כתוב פה מתנגדים.
- מיקי קפון: איפה כתוב?
- עוזיאל אשואל: כתוב. הנה, בצד שמאל, מתנגדים קירת ועמותת זה.
- מיקי קפון: לא, לא, זה מורכב לך משני דפים.
- שלום בן משה, יו"ר: זה שני עמודים.
- מיקי קפון: זה שני עמודים שונים. עוזי, עוזי, שני עמודים.
- עוזיאל אשואל: תנסו קצת לתת לי שאני אדע מה זה זה יותר טוב.
- מיקי קפון: עוזי, קח בבקשה.
- שלום בן משה, יו"ר: א', הוא צודק.
- מיקי קפון: אתה צודק, הדפיסו לך –
- עוזיאל אשואל: זה פעם שנייה, את זוכרת? ואחר כך שואלים –
- מיקי קפון: זה הודפס לך. אני אדבר, אוקיי, זה עניין טכני. מיכל הדפיסה עכשיו,
עשתה קצת –
- שלום בן משה, יו"ר: עוזי, עכשיו כרגע כדי לחסוך בשני עמודים.
- מיקי קפון: עוזי, תסתכל בסעיף 5.
- עוזיאל אשואל: כן, אני רואה.
- שלום בן משה, יו"ר: דויד אביטלי וג'אנה.
- מיקי קפון: וג'אנה. טוב, שורה תחתונה, הטעות היחידה שהיא תכנונית וצריך לקבל
אותה –
- שלום בן משה, יו"ר: רק רגע, רגע. דקה. סליחה, עוד פעם.
- מיקי קפון: ההמלצה שלנו, כן, כן. ההתנגדות היחידה שיש בה עניין תכנוני זה
התנגדות בנוגע לנושא דודי שמש, שלא מראים אותה בתוכנית. צריך לתקן
את התוכנית שלא יפגעו במערכת הסולרית הקיימת, כי זה באמת רכוש
משותף שלא התייחסו אליו בבקשה. בהיבט הקנייני כנראה שאין בעיה

- כיוון שהביאו את רישום הבית המשותף. זכויות בנייה יש להם.
 יעקב אדמוני : א', צריך לבדוק, לא,
 מיקי קפון : הביאו. אוקיי, סליחה, הביאו עותק עם רישום הבית המשותף עם
 ההצמדות הרלוונטיות. הגגות מוצמדים לדירות בקומה א'.
 יעקב אדמוני : מה עם השימושים הציבוריים שנעשים, כמו דודי שמש?
 מיקי קפון : אז זה הדבר היחיד שצריך לקבל. צריכים להתאים את התוכנית כך שלא
 תהיה פגיעה בשום דבר משותף, ברכוש משותף. כי הם יראו תוכנית
 שמתפרשת על פני המקום שבו קיימים דודי השמש.
 אריה גלברג : אבל בניין קיים, מה זה אומר בפועל על הדודים?
 מיקי קפון : הבניין קיים. אני הייתי בשטח, אני יודע בדיוק מה זה אומר בפועל.
 אריה גלברג : צריך להעתיק את הדודים?
 מיקי קפון : צריך לא לגעת בכלל בדודים. זה ההמלצה, כי יש ארבעה דודים לכל
 הבניין.
 עוזיאל אשואל : רגע, המתנגדים היו פה?
 סיגל שיינמן : בטח.
 מיקי קפון : היו, הציגו.
 עוזיאל אשואל : בישיבה קודמת?
 סיגל שיינמן : היו והציגו.
 עוזיאל אשואל : אז למה אתה בעצם מביא את זה עוד פעם לדיון? קיבלתם החלטה על זה.
 סיגל שיינמן : לא קיבלנו החלטה.
 מיקי קפון : ההחלטה היתה שנברר את הטענות שלהם ונביא את לזה לדיון.
 דובר : אתה מקשיב להתנגדויות.
 מיקי קפון : עוזי.
 עוזיאל אשואל : כן, הבנתי, כן.
 שלום בן משה, יו"ר : המתנגדים היו פה. הזוג שקנה בכלל קנה כבר במציאות קיימת. זה לא
 שהוא התחיל את זה.
 מיקי קפון : נכון.

- עוזיאל אשואל: בסדר, אני רוצה רק להבין.
- שלום בן משה, יו"ר: אמרנו לוועדה, נביא אחרי שנבדוק ואז נקרא להתנגדויות שלהם. הדבר היחידי שצריך לבדוק זה שהם יעשו, יציגו את התכנית שהיא לא פוגעת עכשיו בזכויות שיש על הגג של המערכות המשותפות, בדיוק.
- מיכאל מלמד: יש איזשהו מסמך שמתאר בדיוק כמה מטרים יש להם בגג?
- מיקי קפון: יש, יש.
- עו"ד משה כהן: מה זאת אומרת מסמך?
- מיקי קפון: לא, הצמידו את הגג.
- מיכאל מלמד: כשאתה אומר אני מצמיד את הגג לדירה העליונה ואת הקרקע לדירה התחתונה.
- עו"ד משה כהן: צריך לראות בתשריט הבית המשותף של התב"ע, לראות איך מסומן ואיך זה לא מסומן. אבל אין ספק שזה פחות חשוב. אני אגיד לך למה, כי אין ספק שמעטפת הגג הזו או חלל הגג או גג הרעפים כמו שהוא נבנה, אין ספק שהוא נבנה על ידי הקבלן. כל הבתים בנויים באותה צורה. יש ויכוח מתי הושמש חל על הגג. מתי התחילו לעשות בו שימוש. אין ספק שהוא נבנה על ידי קבלן. אז מאיך שאתה לא מסתכל על זה, הצמדה כזאת או הצמדה אחרת, על מה אנחנו מדברים? הרי הם לא טוענים לזכויות בחלל הגג שלהם.
- מיכאל מלמד: נכון.
- עו"ד משה כהן: אין טענה כזאת.
- שלום בן משה, יו"ר: הם טוענים לשימושים.
- עו"ד משה כהן: כן. עכשיו, פה מדובר ברוכשים שקנו מאנשים שכבר השמישו את זה לפניהם והם פשוט מבקשים כנראה להיות בסדר מאיזושהי סיבה.
- שלום בן משה, יו"ר: כן, הם רוצים להיות בסדר. רוצים להיות בסדר, כן.
- עו"ד משה כהן: לא, אני לפעמים כשאנשים רוצים להיות יותר מדי בסדר אני מתחיל לחשוד. אבל לא משנה.
- עוזיאל אשואל: אתם כדרג מקצועי –

- עו"ד משה כהן : לא, זה בסדר. אין לי בעיה גם כן.
- עוזיאל אשואל : אתם רוצים להסיר את ההתנגדות?
- מיקי קפון : כן, ממליצים לאשר להם נושא אחד, של אי פגיעה במערכות המשותפות הטכניות.
- עו"ד משה כהן : בכל מה שקשור לטענות שנוגעות למערכות המשותפות של הבניין, והיתה שם גם טענה על הצגה לא מדויקת או לא הצגת אמת שלמה של הבקשה להיתר, אנחנו איתרנו את זה וצריך יהיה לתקן. בלי קשר לשום דבר, לא ניתן היתר לפני שחלפו 45 יום. ניתן להם זמן. ירצו מי שחושב שמישהו גוזל לו משהו, לפנות לבית משפט מתאים ושיעשו מה ש-
- עוזיאל אשואל : אין פה בעיות קניין כאילו.
- שלום בן משה, יו"ר : אנחנו לא מזהים בעיות קניין.
- מיקי קפון : אנחנו לא מזהים.
- שלום בן משה, יו"ר : אוקיי, בבקשה.
- מיקי קפון : הסעיפים הבאים, סעיפים 6, 7 ו-8, זה דיון בנוגע לתביעות הפיצויים שהוגשו על רקע אישור תוכנית מתחם רנ/265/א, רנ/265/ב. משה, אתה רוצה להרחיב אולי את ה-
- עו"ד משה כהן : כן.
- שלום בן משה, יו"ר : דקה, דקה. זה מצפה אפק.
- עו"ד משה כהן : גם.
- שלום בן משה, יו"ר : כלומר, זה ה' באייר? לא ה' באייר.
- עו"ד משה כהן : סמדר, תורי זהב ונקר.
- שלום בן משה, יו"ר : סמדר ו -
- עו"ד משה כהן : תורי זהב.
- שלום בן משה, יו"ר : תורי זהב, כן.
- עומר רצון : צהריים טובים לכולם.
- שלום בן משה, יו"ר : גם לך.
- סיגל שיינמן : זה אלה שהיו עם שני עורכי הדין.

שלום בן משה, יו"ר: נכון.

עו"ד משה כהן: שני השמאים.

שלום בן משה, יו"ר: ואני זוכר שאמרנו –

מיקי קפון: ... לפני שעומר הגיע.

שלום בן משה, יו"ר: ואני זוכר שאמרנו תוך כדי העניין הזה שהדורשים לפיצויים בסמדר

הגדילו לעשות מכיוון שהם בכלל, הם בכלל, הם בכלל –

עו"ד משה כהן: על כביש ראשי.

שלום בן משה, יו"ר: על כביש ראשי, אין קו ראייה בכלל. אוקיי. עומר, אתה היית בישיבה

הקודמת?

עומר רצון: לא.

שלום בן משה, יו"ר: אז בישיבה הקודמת אנחנו כבר הגענו להתנגדויות של קבוצת תושבים

שגרים בסמדר ובתורי זהב, שטענו שכתוצאה מה –

עומר רצון: אה, שם הייתי. בפגישה הזו הייתי.

שלום בן משה, יו"ר: אז אלה טענו בזמנו שכתוצאה מה –

עומר רצון: ירידת ערך, כל הדברים.

שלום בן משה, יו"ר: זה, הם כך וכך. אוקיי, בבקשה.

עו"ד משה כהן: קודם כל, כחלק אינטגרלי מסדר היום נמצאת איזושהי סקירה מקיפה

וגם חוות דעת. אין לי כל כך מה להוסיף, אבל את הדגשים שלהם היה

חשוב לי לומר עכשיו.

שלום בן משה, יו"ר: בבקשה.

עו"ד משה כהן: חשוב להדגיש גם שעל כל החלטה שתתקבל פה יש זכות ערר תוך 45 יום

לוועדת ערר מאוד מיוחדת שמתעסקת רק בפיצויים בהיטלי השבחה.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי.

עו"ד משה כהן: כך שבכל מקרה כאן זה לא סוף פסוק. כאן זאת התחנה הראשונה, אבל

היא לא התחנה הסופית. וחשוב גם להדגיש שחוות דעת שמאית מטעם

הוועדה המקומית ניתנה או הושלמה רק לאחר הדיון הקודם שהתקיים

בנוכחות התובעים עצמם. אז כל מה שאני אומר עכשיו זה גם על בסיס

חוות דעת שמאית, שבינתיים נמצאת לנו ביד, ביחס לכל תקרות הפיצוי.

שלום בן משה, יו"ר: והיא טוענה שמה?

עוזיאל אשואל: פה אתה מצרף את השמאות שניתנה על חוות הדעת שלך –

עו"ד משה כהן: כן.

עוזיאל אשואל: ומצרף אותה כחלק אינטגרלי כאילו. זה תואם את חוות הדעת.

עו"ד משה כהן: כן, ברור.

עוזיאל אשואל: אגב, הם תובעים אותנו או את –

עו"ד משה כהן: התביעה מוגשת נגד הוועדה המקומית.

עוזיאל אשואל: למה הם לא תובעים אותם גם?

עו"ד משה כהן: את מי זה אותם?

עוזיאל אשואל: את הקבלנים שמה.

עו"ד משה כהן: לא, לא, לא, זה לא תביעה נזיקית.

מיקי קפון: זה בגלל חוק התכנון.

עו"ד משה כהן: אני אסביר ברשותכם, אני אסביר. רוב הרקע שניתן עכשיו הוא מאוד

רלוונטי גם לתביעות ההמשך. בתביעות ההמשך, אני אתחיל מסמדר,

בתביעות ההמשך אני רק אבצע את ההתאמות המתבקשות ואני כמובן

לא אחזור על כל השגה. פעם אחת אני אתן את הרקע. תביעות הפיצויים

שהוגשו מטעם הדיירים ברחוב סמדר 17 עד 25 הוגשו בעקבות האישור

של תוכנית מתחם A רנ/265/א.

עוזיאל אשואל: זה רק שם? זה כי זה,

עו"ד משה כהן: לא, לא, לא.

עוזיאל אשואל: אה, אנחנו לא שם?

עו"ד משה כהן: תוכנית מתחם A כולה רנ/265/א מיום 25 בנובמבר 2010.

שלום בן משה, יו"ר: אתה רוצה לדעת איפה זה?

עוזיאל אשואל: כן, זה אחרי תורי זהב, כן.

שלום בן משה, יו"ר: תורי זהב זה –

עוזיאל אשואל: כי אני הלכתי למקום אחר, הלכתי לשם.

שלום בן משה, יו"ר: גר שם אביאני, גר שם גם,
עוזיאל אשואל: כן, כן.

שלום בן משה, יו"ר: וגר שם גם... כן, בבקשה.

עו"ד משה כהן: התביעה של הדיירים בסמדר היא בסכום של 2,969,000 ש"ח בסך הכל והיא מוגשת, או התביעות הוגשו מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ברמת העיקרון מאפשר תביעת פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעין שנגרמה עקב אישורה של תוכנית פוגעת במירכאות, או בלי מירכאות. הפיצויים שמשולמים או שאמורים להיות משולמים הם במלוא סכום הפגיעה, אוקיי? החוק מכיר, עושה השוואה בין שני מצבים של מקרקעין שהם המקרקעין הטובים או הנפגעים. מצב המקרקעין ערב אישור התוכנית הפוגעת ומצב המקרקעין או שווי המקרקעין מיד לאחר אישורה, אוקיי? חשוב להדגיש שהחוק לא דן בפגיעות תיאורטיות, אלא בפגיעה אמיתית במה שנקראה תכונות המקרקעין. עכשיו, הנטל מוטל על התובעים להוכיח הן את עצם ירידת הערך והן את גובה ירידת הערך. אנחנו מדברים על פגיעה שניתנת להערכה בכסף. לא מספיק להפריח האשמות.

שלום בן משה, יו"ר: כלומר, הוא עכשיו כרגע הסתירו את השמיים ואת השמש הזורחת והפורחת וכדומה, אלא דברים מוחשיים.

עו"ד משה כהן: נכון.

עוזיאל אשואל: תגיד, סליחה, אם נניח אנחנו מחייבים, לצורך העניין, מי משלם? אנחנו או היזמים?

עו"ד משה כהן: אנחנו.

עוזיאל אשואל: אה, כן?

עו"ד משה כהן: אין יזם. תבין, המועד הקובע להערכת הפיצויים זה מועד אישורה של התוכנית.

עוזיאל אשואל: ואם זה צריך שיפוי?

עו"ד משה כהן: במועד אישורה של התוכנית עוד לא היו יזמים –

דובר : עוד אין יזם, וודאי שלא.
 עו"ד משה כהן : ואין קבלנים ואין אף אחד
 עוזיאל אשואל : כי אני זוכר בנצר הזהב בזמנו כשהיו פה תביעות פיצויים –
 עו"ד משה כהן : כי נצר הזהב יזמה תוכנית. היא יזמה כבר, אחרי שהיא רכשה, יזמה
 תוכנית משביחות ששימשו נושא לתביעות פיצויים. זה מצב של עוד אין
 קבלנים, אפס קבלנים, אין יזמים.

שלום בן משה, יו"ר : אוקיי.

עו"ד משה כהן : אוקיי?

שלום בן משה, יו"ר : בבקשה.

עו"ד משה כהן : הדרך הנכונה או המקובלת להוכחת פגיעה בשווי מקרקעין זה מה שנקרא
 בעגה השמאית עסקאות השוואה, ובאין עסקאות השוואה נסתמך על מה
 שנקרא תבחינים שמאיים מקובלים, אוקיי? הדיון בוועדה המקומית פה
 היה ב-8 למאי 2014. מי שזוכר, הופיע עורך הדין של התובעים, הופיע גם
 השמאי מטעמם. התובעים עצמם לא הופיעו. חוות דעת מטעמנו שנחתמה
 ביום 16 למאי 2014 כפרה מכל וכל בעצם קיומה של ירידת ערך. היא
 טענה שהם לא הוכיחו את ירידת הערך. ומכל מקום, גם חוות הדעת של
 השמאי הצביעה על מה שנקרא כשלים מהותיים בשומה. ואני תיכף אגע
 במרכזיים שבהם. כשלים מהותיים בשומה, חשוב להבין, משמיטים את
 הבסיס מכל תביעת הפיצויים. לפעמים גם בלי לבדוק אותה לגופה.

שלום בן משה, יו"ר : בשמאות שהם הביאו אין.

עו"ד משה כהן : אין. בשמאות התובעים. כמו שאמרתי, יש סקירה מפורטת כתובה
 לפניכם. אני בכל זאת אדבר רק על העיקרים. כשל מרכזי בשומת
 התובעים. רגע, חשוב להדגיש שהתביעה בעיקרה היא על נזקים נטענים
 של מה שנקרא כביש 100, שהוא המשך רחוב שבזי, כתוצאה ממה
 שנקראה שינוי אופי הסביבה ופגיעה בתדמית. אוקיי? זה פחות או יותר
 הכותרת של התביעה. חשוב להדגיש שכשבאים לעשות את ההשוואה בין
 מצב קודם למצב חדש, צריך לפרט את כל הרקע התכנוני הרלוונטי

שמבסס את מה שנקרא תכונות המקרקעין. הם נתנו תוכנית אחת בלבד, שזה רנ/201 ג/מיום 11/6/95, וזאת התוכנית היחידה שהם הציגו כמצב הקודם. השגיאה פה היא מאוד מאוד בסיסית, ואנחנו מפרטים את זה גם בשומה שלנו. הם התעלמו לחלוטין מקיומן של תוכנית מתאר ארציות ומחוזיות. אנחנו מפרטים את הכל בשומה. למשל, תוכנית מתאר ארצית 31, תמ"א 31 נוסח התשנ"ח, תמ"א 35, תוכנית מתאר מחוזית 3/34, תמ"מ 3/21 מתוכנית האב של ראש העין, החלטות מועצה ארצית. אין זכר בשומה של התובעים לכל הרקע התכנוני הזה, ובמיוחד ובדגש שתי תוכנית מפורטות מאוד מרכזיות, שאושרו לפני התוכנית הזאת, הן בכלל לא מוזכרות בשומה.

שלום בן משה, יו"ר: איזה תוכנית?

עו"ד משה כהן: אנחנו מדברים על תוכנית CPM רנ/50/א ומדברים, מאוד מאוד חשוב ומרכזי, על תוכנית הכביש העורקי מח/167, שאושרה לפני התוכנית המסוימת הזו. הם פשוט מתעלמים לחלוטין מהמצב התכנוני הזה. עמדתנו היא שהכשלים האלה בעגה המשפטית מאיינים את השומה מעיקרה, זאת אומרת משמיטים את הבסיס לכל התביעה. אתה אפילו לא מתחיל בלהוכיח לי בכלל קיומה של תביעה. לשיטתנו, לשיטתנו, ניתוח התמונה התכנונית השלמה מבססת איזושהי תפיסה שאומרת שהתוכנית הזאת היא חלק ממאגר שלם של תוכניות שכולן חלק מהפיתוח העירוני של ראש העין, שהיא מציאות תכנונית מוכרת וידועה הרבה מאוד שנים.

שלום בן משה, יו"ר: גם כשהם קנו את הבתים שלהם.

סיגל שיינמן: זה כבר היה.

שלום בן משה, יו"ר: זה כבר היה, כן.

עו"ד משה כהן: זה ברור לגמרי.

עוזיאל אשואל: אגב, אם היוזם את כל הבנייה שם זה משרד השיכון, למה זה כבר בהזדמנות זו של הסכם גג למה לא נכנס להם שם שינויי תביעות וכו' וכו' שיחול על משרד השיכון עצמו ולא עלינו?

שלום בן משה, יו"ר: אני חושב שגם זאת שאלה.

עוזיאל אשואל: לא, לא, אני לא צוחק.

שלום בן משה, יו"ר: גם אני לא צוחק.

עוזיאל אשואל: שלום, תשמע, מי שיוזם את כל הבנייה המסיבית שם זה משרד השיכון.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עוזיאל אשואל: אני עכשיו עולה לי כרגע בראש.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עוזיאל אשואל: זה משרד השיכון יוזם את זה בעצם, אפילו נגיד כפה עלינו את זה. בגדול,

מבחינת התוכנית לפני 15 שנה.

שלום בן משה, יו"ר: למה כפה? לא כפה.

עוזיאל אשואל: הוא כפה על העיר את כל העסק הזה עוד לפני 15 שנים כשעוד הייתי

בקדנציה ההיא.

דובר: הסכמת לעשות מרצון.

עוזיאל אשואל: לא, לא, לא.

שלום בן משה, יו"ר: העיר הסכימה.

עוזיאל אשואל: לא, לא. אז הגיעו, אני זוכר שבאו ממשרד השיכון, אמרו אם לא תקבלו

את ההחלטות אנחנו נקבל במקומכם. אז אני בא עם דבר כזה. אני מדבר

על –

שלום בן משה, יו"ר: ואז מה? ואז מה?

עוזיאל אשואל: משה, אתה זוכר את הדבר הזה נכון?

עו"ד משה כהן: שמה?

עוזיאל אשואל: אתה היית במנהל. נציגי משרד השיכון.

עו"ד משה כהן: הם לא היו מוכנים לשמוע על זה.

עוזיאל אשואל: כן, הם אמרו אם לא תקבלו את ההחלטה אנחנו נקבל אותה במקומכם.

רק רצו שזה יהיה, פשוט הפכו וכו'. אני אומר דבר כזה, למה לא אם כבר

מדובר על הסכם אגב, אוטוטו, נכניס להם סעיף כזה שבגין תביעות

פיצויים וכו' וכו', אז שיחולו עליהם? שלא נהיה כל הזמן נתונים למצבים

של תביעות ועוד פעם ועוד פעם ועוד פעם, שמה מישהו יזכה בטעות ואז

מפשיטים אותנו מכיסינו. שזה יחול עליהם, כי הם יזמו את זה.

עו"ד משה כהן : בוא נהיה מעשיים.

עוזיאל אשואל : הם השתמשו רק בנו כמובילים את התהליך.

עו"ד משה כהן : עוזי, בוא נהיה מעשיים.

עוזיאל אשואל : הם לא יסכימו כאילו?

עו"ד משה כהן : הסיכון הזה לא קיים, כמעט.

עוזיאל אשואל : שמה?

עו"ד משה כהן : הוא קטן עד אפסי. מדוע? אפשר להגיש –

עוזיאל אשואל : מה לא קיים? לא קיים שהם יסכימו או לא קיים ש -

עו"ד משה כהן : הסיכון לגבות פיצויים.

דובר : לזכות.

עו"ד משה כהן : למה? אפשר להגיש תביעות פיצויים תוך שלוש שנים ממועד אישורן של

התוכניות. כבר כולן, עברנו לדעתי –

עוזיאל אשואל : העברת תוקף.

עו"ד משה כהן : את פרק הזמן שבו בכלל אפשר להגיש תביעות. לדעתי אלה התביעות

היחידות שהוגשו.

שלום בן משה, יו"ר : אוקיי.

עוזיאל אשואל : מה, תביעה של חוסר ידיעה?

עו"ד פרומה פורת : בשביל לחרוג מזה צריך אישור שר הפנים, והוא לא נותן בדרך כלל.

שלום בן משה, יו"ר : חוסר ידיעה לא פוטרת אותך מהעניין.

עוזיאל אשואל : היא לא פוטרת מעונש, אבל היא לא פוטרת מידיעה.

(מדברים יחד)

שלום בן משה, יו"ר : תמשיך בבקשה הלאה.

עו"ד משה כהן : טיעון מרכזי נוסף בכל הנושא הזה, חשוב להדגיש כך : הם בבסיס התביעה

שלחם לא הסתמכו על מצב תכנוני קודם, אלא על המצב הפיזי הקיים

בפועל היום בשטח. זאת איזושהי שגיאה מאוד מאוד בסיסית. המבחן

הוא לא מה קיים היום בשטח, בחלק מהתיאורים מופיעה מין שמורה ירוקה. לא מה המצב הפיזי הקיים בשטח, אלא מה ניתן היה לבנות מכוח המצב התכנוני שקדם לתוכנית הזאת. נקודת המוצא שלהם להשוואה היא פשוט שונה לחלוטין, אבל לא זה המבחן להערכת פגיעה לפי סעיף 37. אתה משווה מצבים תכנוניים שמבססים תכונות מקרקעין, לא מה קיים בפועל בשטח.

שלום בן משה, יו"ר: ברור.

עו"ד משה כהן: לפעמים יש קשר ואין קשר למצב התכנוני. עניין נוסף, יש להם לטעמנו טעות בסיסית במה שנקרא תיאור הפגיעה הנטענת. הם מגדירים אותה ככה, בסעיף 11.1: ירידת ערך למקרקעין כתוצאה מביטול דרך ללא מוצא ברוחב של בין כ-10 מטרים לכ-15 מטרים והפיכתה לציר תנועה ראשי דו-מסלולי ברוחב של 25 מטרים בסמיכות לכביש מספר 10 המתוכנן, שישרת כניסה ויציאה של כלי רכב. אנחנו טוענים כמובן שזה תיאור שגוי. בתי התובעים גובלים כיום בדרך ראשית מרכזית קיימת, כשהתוכנית היום מבצעת בה שינוי מינורי בלבד. בעיקול שלה לכיוון גבעת טל היא מרחיבה קצת את הצומת, וזה כל מה שהיא עושה.

מיכאל מלמד: האם נכון לא לומר את הדברים האלה לפרוטוקול עכשיו?

עו"ד משה כהן: עוד פעם?

עוזיאל אשואל: לא, לא, חשוב לו. הוא בכוונה אומר את זה.

עו"ד משה כהן: חשוב, חשוב.

מיכאל מלמד: לא, כי אם אתה מגן על זה –

עוזיאל אשואל: משה לא אמר את זה, הוא אומר חשוב לו.

מיכאל מלמד: איך אתה הולך להגן על זה אם הפרוטוקול יהיה חשוף?

סיגל שיינמן: מה זה, זה חוק.

עו"ד משה כהן: לא מבין את השאלה.

עו"ד פרומה פורת: מה הבעיה?

שלום בן משה, יו"ר: כי אם ישמעו את הפרוטוקול יכולים להשתמש כזה כ –

עוזיאל אשואל : בכוונה הוא אומר את זה. אגב, משה... הוא אמר את זה בכוונה. כדי שלא יטענו נגדו מחר שהוא הטעה אותנו בפרטים.

(מדברים ביחד)

דובר : בוועדה המקומית רק צריך להגיד שאפו על הכנות והנכונות.

עו"ד פרומה פורת : הם יכולים לראות את כל החומר כשהם הולכים לועדת ערר.

מיכאל מלמד : אתה לא חייב להביא את הטיעונים, אתה יכול לשמור גם לעצמך.

דובר : לא, אבל זה חוק.

עוזיאל אשואל : לא, זה כדי שנבין על מה הצבענו.

עומר רצון : מיכאל, המגמה לא להילחם בציבור. לתת לו דעת לעשות את המהלכים הנכונים.

עו"ד משה כהן : אין לנו מה להסתיר.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עו"ד משה כהן : קשר מרכזי נוסף נמצא בעובדה שכל תביעות הפיצויים ברחוב סמדר התעלמו לחלוטין מקיומו של כביש עורקי 10, מהכביש העורקי שנמצא במרחק של 60 מטרים מהבתים שלהם. הם לא מאזכרים אותו בכלל, מתעלמים ממנו לחלוטין. וממילא כשהם מעריכים נזק, הם היו צריכים לנטרל את נזקיו במירכאות של כביש 10. זאת אומרת, אם יש נזק –

שלום בן משה, יו"ר : שהוא נשוא התוכנית, כמו שאתה כותב פה.

עו"ד משה כהן : לא, כביש 10 קדם לתוכנית הזאת.

שלום בן משה, יו"ר : נשוא התוכנית 167 מח.

עו"ד משה כהן : כן.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עו"ד משה כהן : כן. ומתעלמים ממנה לחלוטין. זאת אומרת, הם היו צריכים לומר, יש נזקים שכביש 10 מייצר לשיטתם ואלה לא נזקים שבגינם אפשר לתבוע היום. ולעשות הבחנה רק לנזקים של הכביש, הם לא עושים את זה כמובן. מאוד מאוד חשוב, כשל מרכזי נוסף נמצא בעובדה שכשאתה טוען שתוכנית מסוימת היא פוגעת בהקשר של כביש, אתה לא יכול להתעלם

מאותן הוראות בתוכנית שמטרתן למנוע את הנזקים של הכביש, שזה פרק שלם שנוגע להנחיות אקוסטיות.

עו"ד פרומה פורת: מיגון אקוסטי.

עו"ד משה כהן: בין היתר מיגון אקוסטי, אבל לא רק. אספלט שקט, מיגון אקוסטי, חלונות. יש כל מיני פטנטים שהם חלק אינטגרלי מהוראות התוכנית. זאת אומרת, כשהכביש הזה ייסלל, הוא יהיה חייב להיסלל על בסיס חוות דעת אקוסטית ומיגונים אקוסטיים וכל מה שקשור. הם מתעלמים לחלוטין מאותו פרק בתוכנית שמטרתו למנוע את הנזקים שבגינם הם תובעים היום. אין לזה זכר בכלל בתוכנית. מאוד חשוב. בכלל כל התיזה של תביעות הפיצויים של רחוב סמדר מתבססת על מה שנקרא שינוי אופי הסביבה. הם קוראים לזה מסביבה כפרית דלילה לסביבה צמודת דופן לציר תנועה. זה נשמע נחמד, העניין הוא שהם לא נמצאים בסביבה כפרית.

שלום בן משה, יו"ר: איזה דופן? זה לא כפרי וזה לא דופן.

עו"ד משה כהן: זה לא דופן ולא כפרי.

שלום בן משה, יו"ר: דווקא סמדר יש בניינים שהם רבי-קומות יחסית כולם.

עו"ד משה כהן: בתי התובעים הם מבנים של ארבע קומות, יושבים על ציר ראשי. אני פשוט לא מבין את העניין הזה. יש איזשהו אלמנט נוסף שהם טוענים לו שנקרא פגיעה בתדמית. אני לא יודע מה זה כל כך פגיעה בתדמית, אני חייב להודות. בלי שום קשר –

סיגל שיינמן: לפי דעתי זה שדרג את התדמית.

עו"ד משה כהן: אוקיי. פגיעה בתדמית.

סיגל שיינמן: בכל השכונה.

דובר: איזו שכונה נפגעה מהתדמית?

עו"ד משה כהן: זה תביעות של סמדר. לא משנה. בלי קשר כמעט לשום דבר, פגיעה בתדמית היא לא פגיעה בתכונות המקרקעין. זה בכלל לא איזשהו ראש פרק שמזכה.

עו"ד פרומה פורת : זה לא בר-פיצוי.

דובר : זה לא משפיע על הערך.

שלום בן משה, יו"ר : לא, זה גם משהו שאי אפשר למדוד אותו. הוא לא תכנוני, הוא –

סיגל שיינמן : זה גם משהו מאוד סובייקטיבי, הוא משהו מאוד סובייקטיבי. אני חושבת

שלום בן משה, יו"ר : אגב, אפשר להוכיח ההיפך.

סיגל שיינמן : בדיוק, אני חושבת שזה שיפור של התדמית.

שלום בן משה, יו"ר : אוקיי.

עו"ד משה כהן : המבחן, אגב, להערכת גודל פיצויים לפי סעיף 197 זה המבחן הוא קורא לו

מבחן שווי השוק, לא איך הבעלים המאוד ספציפי רואה את הפגיעה בנכס

שלו, אלא כיצד השוק תופס אותה. והשוק, שזה מבחן אובייקטיבי –

סיגל שיינמן : נכון.

עו"ד משה כהן : לדעתי פשוט לא נמצא שם. עוד כשל, שמקיף אגב את כל תביעות

הפיצויים, אי אפשר להתמקד במפגעים או בנזקים שתוכנית מסוימת

מייצרת ולהתעלם לחלוטין מכל האלמנטים המשביחים שבה. ואת זה,

אין לזה שום זכר.

עוזיאל אשואל : לא, אפשר אגב, כי זה הרי סובייקטיבי.

עו"ד משה כהן : זו תוכנית שלמה שמייצרת ים של שטחי ציבור, תשתיות, גישה לכבישים

ראשיים, כביש 5, כביש 6, כביש 100, כביש 10. לא ייתכן שלא יאמרו,

אוקיי, הנזק הזה אבל אני גם, התוכנית הזאת נותנת לי איזשהם בונוסים.

עוזיאל אשואל : כן, אבל אז תובע הוא לא אומר מה אני הרווחתי, מטבע הדברים.

עו"ד משה כהן : טוב.

עוזיאל אשואל : הוא אומר כמה הוא ניזוק.

עו"ד משה כהן : אבל מטבע הדברים –

עוזיאל אשואל : הם, אגב, הם היו אומרים את זה, הם היו מקבלים,

עו"ד משה כהן : לא, עזוב, אנחנו לא משתמשים בביטויים האלה.

עוזיאל אשואל : לא, כאילו, אתה מבין? הוא אומר את מלאכתו נאמנה. הוא יכול לראות

כמה הם סובלים, זה הגיוני.

עו"ד משה כהן: תפקידנו כוועדה זה לעשות מה שנקרא ניתוח קו מושכל ומתון של כל ה- שלום בן משה, יו"ר: אבל תשמע, כשמציגים משהו לא מוכרחים להביא אותו לידי קיצוניות, כי ברגע שאתה מביא לקיצוניות והדברים על פניהם הם עורכי דין אחרים שהם אומרים, תשמע, נכון הוא שבצד הפגיעה יש גם זה וזה, וכולם רואים את זה.

עוזיאל אשואל: בחייד, הוא רוצה להתפרנס. הוא חייב להגיד לאזרח אני יכול להבטיח לך 70 אחוז ניצחון, 30 אחוז אתה תפסיד. הוא צריך פרנסה לקנות אורגן. שלום בן משה, יו"ר: אורגן זה חשוב.

עוזיאל אשואל: אין לך סיכוי עם ה- שלום בן משה, יו"ר: אורגן זה לא יקר. פסנתר, לא אורגן. אורגן זה יהיה זול. עוזיאל אשואל: בסדר, כן. אגב, אני רוצה לומר משהו שאפשר להגדיר אותו קשור, חצי קשור כזה. עכשיו עולה לי רעיון בקשר לנושא המטוסים וכל זה.

שלום בן משה, יו"ר: רגע, בוא נסיים קודם כל זה. עוזיאל אשואל: לא, לא, שנייה רק. שלום בן משה, יו"ר: נו.

עוזיאל אשואל: אנחנו יכולים למשל להשתמש בכל היזמים שמה שהם נתבעו על ירידת ערך בגלל המטוסים, ואז ככה נוכל להתפטר. במילא המדינה גם תגבה אותם כי יש למדינה אינטרס.

שלום בן משה, יו"ר: אני אתן לכם תשובה אחר כך. עוזיאל אשואל: לא, לא, הם-

שלום בן משה, יו"ר: אני אתן לך תשובה, זה לא קשור. אני אתן לך תשובה. אני התייחסתי לזה בכנסת, לא קשור לזה. אני אתן לך תשובה.

עוזיאל אשואל: הם, הם, יש להם בעיה. שלום בן משה, יו"ר: אני אתן לך תשובה. עכשיו, זה לא קשור. הם לא קשורים בכלל. כן. עו"ד משה כהן: מכאן אני עובר לתביעות של תורי זהב. שלום בן משה, יו"ר: כן.

עו"ד משה כהן: הואיל והם מיוצגים על ידי אותם עורכי דין ועל ידי אותם שמאים ואותה

שומה ולאמיתו של דבר, אז אין טעם שאני אחזור על הכל. אני רוצה רק להתמקד בטיעונים המאוד ספציפיים רק לתורי זהב, אבל עיקר הניתוח כמו שנתתי אותו קודם רלוונטי בדיוק גם לתביעות של תורי זהב.

עו"ד פרומה פורת: אז אולי כדאי להצביע.

עו"ד משה כהן: התביעות האלה הם בסכום כולל של 15.6 מיליון ש"ח.

שלום בן משה, יו"ר: זה סעיף 7, נכון?

עו"ד פרומה פורת: אולי נצביע על סעיף 7.

שלום בן משה, יו"ר: אז בואו נצביע קודם על על הנושא הראשון.

עו"ד פרומה פורת: זה אחד אחד.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, בסדר. יש לכם איזשהם הסתייגויות משהו? אנחנו מקבלים,

אנחנו מאשרים את הדחייה של הוועדה.

עו"ד משה כהן: אנחנו דוחים את תביעות הפיצויים.

שלום בן משה, יו"ר: דוחים את תביעות הפיצויים. יש למישהו התנגדות?

עו"ד משה כהן: על בסיס גם חוות הדעת המשפטית וגם חוות הדעת השמאית, שתהיה

חלק בלתי נפרד.

שלום בן משה, יו"ר: בלתי נפרד, בסדר גמור. אוקיי? מיכאל. מיקי, אתה רושם?

מיקי קפון: זה גם ההמלצה שלהם.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, בסדר גמור. הלאה, הסעיף הבא.

עו"ד משה כהן: התביעות של תורי זהב.

שלום בן משה, יו"ר: זה סעיף 7?

עו"ד משה כהן: סעיף הבא.

שלום בן משה, יו"ר: רייבי שמעון, ראשון.

עו"ד משה כהן: רייבי שמעון ואחרים.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עו"ד פרומה פורת: תביעה גדולה.

עו"ד משה כהן: תביעה גדולה באמת.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עוזיאל אשואל: 10 אחוז.

עו"ד משה כהן: היא גם אפילו, היא קצת יותר מאתגרת מבחינת ההתמודדות איתה, חייבים להודות. זו תביעה על סך של 15.6 מיליון ש"ח. עיקר הכשלים שעליהם הצבענו בתביעה ברחוב סמדר הם אותן כשלים גם כאן, זו אותה שומה. אותן, הייתי אומר, תיזות. ואני רוצה להתמקד בשני שינויים מרכזיים בתביעה הספציפית הזאת או בתביעות האלה לעומת התביעות של רחוב סמדר. קודם כל, תיאור הפגיעה הנטענת –

שלום בן משה, יו"ר: אתה תפנה אותנו לאיזה סעיף זה, מה שאתה הולך להגיד עכשיו.

עו"ד משה כהן: סליחה?

שלום בן משה, יו"ר: תפנה אותנו בעמוד של הסקירה שלך לאיזה מספר. 1, 2, 3, 4, 5?

עו"ד משה כהן: 11.

שלום בן משה, יו"ר: 11, אוקיי.

עו"ד משה כהן: 11 ו-15.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, זה עמוד הבא.

עו"ד משה כהן: כן. בסעיף 11.1 רשומת התובעים, הם מגדירים ככה את הפגיעה שלהם, את הפגיעה בהם: ירידת ערך למקרקעין כתוצאה מביטול דרך ללא מוצא.

שלום בן משה, יו"ר: עוזי, אתם שומעים שם?

עומר רצון: כן, כן.

עוזיאל אשואל: האמת שאנחנו מאוד סומכים על שיקול דעת.

עומר רצון: לא, לא, לא, אני מאוד מעודכן וזה המצוק של רייבי ואתה הצגת את זה –

סיגל שיינמן: היה את זה בפגישה הקודמת.

שלום בן משה, יו"ר: אני שואל את עוזי, עוזי.

דובר: עוזי, תקשיב, אתם שכנים, תקשיב.

עוזיאל אשואל: אני לא יודע אם אני מכיר את האזור.

שלום בן משה, יו"ר: אני אסביר לך אחר כך, בוא.

עוזיאל אשואל: אז אני מאוד מאוד מסתמך על –

שלום בן משה, יו"ר: אם אתה סומך עלי –

עוזיאל אשואל: אף שאני חשדן, במקרה הזה אני לפעמים משתדל להסתמך על אחרים. יש מצבים שאני מעדיף להסתמך.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, זה טוב. בסדר גמור. זה נקרא סעיף הסתמכות, כן. (כולם צוחקים)

עומר רצון: בוא בוא שב, תסתמך על הקפה, על השולחן, בוא.

דובר: נדמה לי שבתלמוד זה מופיע ביוסיף דעת ויוסיף מכאוב.

שלום בן משה, יו"ר: אגב, זה מושג משפטי, הסתמכות. בעיקר בהחלטות של ועדות ממשלה, ממשלות שמתחלפות, הרשויות.

דובר: אבל ברצינות עכשיו, זה נושא שהועלה בעבר.

שלום בן משה, יו"ר: נכון.

סיגל שיינמן: כן, שלח אותנו לבדוק.

שלום בן משה, יו"ר: ביקשתי שתלכו לבדוק. בבקשה, כן.

עו"ד משה כהן: כך מוגדרת הפגיעה: ירידת ערך למקרקעין כתוצאה מביטול דרך ללא

מוצא ברוחב של בין כ-10 ל-15 מטרים והפיכתה לציר תנועה ראשי דו-

מסלולי ברוחב של 25 מטרים בסמיכות לכביש 10. התיאור הזה של

הפגיעה, או של הפגיעה במירכאות, שאותה יוצרת התוכנית הוא שגוי

בבסיסו. מדוע? במצב התכנוני ערב אישורה של התוכנית הפוגעת, המשך

שבזי גובל בבתי התובעים ממש, והוא באותו מפלס שלהם.

שלום בן משה, יו"ר: באותו גובה.

עו"ד משה כהן: באותו גובה.

שלום בן משה, יו"ר: עוזי, חשוב שתשמע את זה. זאת אומרת, הבתים היו בגובה כזה, בערך

היית בגובה. זאת אומרת, הגובה הוא הגובה של החלונות שלהם. ובמצב

החדש, היא א' הלכה קצת רחוק והיא ירדה למטה במפלס שאין שום זה.

עוזיאל אשואל: לא, הכביש ירד.

עו"ד משה כהן: במצב החדש.

שלום בן משה, יו"ר: הכביש ירד מאוד.

עומר רצון: הוא הוטב, המצב לכאורה הוטב.

שלום בן משה, יו"ר: הוא הוטב המצב.

עו"ד משה כהן: במצב החדש קרו כמה דברים. א', הדרך שהיתה אמורה להיות שם בוטלה.

שלום בן משה, יו"ר: נכון.

עו"ד משה כהן: במקומה נוצרה רצועה של שטח ציבורי פתוח. הדרך עצמה אמנם הורחבה אבל הועתקה, והיא הפכה להיות לדרך משוקעת. היא במינוס של כ-6 מטרים –

שלום בן משה, יו"ר: 6 מטר.

עו"ד משה כהן: לעומת הבתים שלהם. עכשיו, אני לא רוצה לומר פה בוודאות שערך הבתים עלה בעקבות הזה, אבל אני מתקשה בכלל לזהות פגיעה, אני חייב להודות. התיאור שלהם בשומה שלהם את הפגיעה הוא פשוט שגוי בבסיסו. עניין –

שלום בן משה, יו"ר: אני יכול לומר משהו לתוספת של העניין, מכיוון שהלכתי שם ברגליים, אפרופו שהיה פעם איזה רעש של פיצוצים. נוצרה להם – עוזי, אתה לא מקשיב. שמע, זה תיאור, תקשיב. נוצרה להם עכשיו, נוצרה להם עכשיו, מעבר לבתים שלהם, ברוחב של בין נניח 5 מטר ל-15 מטר, רמפה כזאת שהיא תצפית יוצאת מן הכלל, שהם יכולים לצאת ככה מהבית, ללכת 2 מטר מהבית –

סיגל שיינמן: עם גינה פרטית שלהם.

שלום בן משה, יו"ר: גינה פרטית, הם נמצאים עם נוף בלתי רגיל.

אריה גלברג: מתואר פה הרצועה הירוקה הזאת.

שלום בן משה, יו"ר: והיא תהיה רצועה ירוקה עם נוף בלתי רגיל, כאשר הכביש נמצא מתחתם וכל האקוסטיקה של הרעש נבלמת כי הוא למטה נמוך והדופן בולמת אותו. ככה שלפני זה הוא היה צריך להיות מעל החלונות שלהם. זאת אומרת, יש שיפור משמעותי. כן?

עומר רצון: ראש העיר, חמור מזה, אני לא מוציא להם השבחה.

שלום בן משה, יו"ר: כן, יכולתי לבקש מהם דמי השבחה.

- עומר רצון : ואז התביעה היתה נראית אחרת.
- סיגל שיינמן : אני בטוחה שאנחנו נראה מהגדר שלהם יציאה לשטח הזה.
(מדברים יחד)
- עוזיאל אשואל : אני הייתי חושב שהיה צריך להיות ראש יצירת.
- עו"ד משה כהן : האמת היא –
- עוזיאל אשואל : להוציא לאותו מקום ולהגיד להם, חבר'ה, נגדיל לכם את החוזה בנייה לעוד קומה, ואז אתה סותם לכולם את הפה. גם הם הרוויחו, גם להוציא להם...
סיגל שיינמן : מה הקשר?
- עוזיאל אשואל : מה אכפת לך להגדיל לאנשים בעוד איזה קומה?
- סיגל שיינמן : מה זה מה אכפת לי? מה זה מה אכפת לי?
- עוזיאל אשואל : תעשה שבע, גם ככה שמונה קומות, אתה תראה שכולם ישתקו.
- סיגל שיינמן : די, עוזי.
- עוזיאל אשואל : למה לסבך את החוזה... לא, מה?
- עו"ד משה כהן : לא, לא. א', מדובר בבתיים בבנייה נמוכה.
- סיגל שיינמן : בדיוק.
- עו"ד משה כהן : תוסיף להם קומה –
- עוזיאל אשואל : מה זה עוד קומה?
- עומר רצון : המסלול של דמי השבחה הוא יותר.
- עוזיאל אשואל : זה שכונתי כזה, לא?
- שלום בן משה, יו"ר : אה, עוזי.
- עוזיאל אשואל : למה ליזם מותר? מה את עושה עוזי?
- סיגל שיינמן : אבל לא, מה זה ליזם מותר? מה זה ליזם מותר? היזם בא –
- שלום בן משה, יו"ר : עוזי, זה לא הנושא, נו. זה לא הנושא. בבקשה תמשיך.
- עוזיאל אשואל : ...התושב אם בין כה וכה זה נהנה.
- סיגל שיינמן : מה זה, אבל יש להם אחוזי בנייה על המקום שלהם. הם לא יכולים לבנות מעבר.

- עוזיאל אשואל : יש מושג שנקרא זה נהנה וזה לא חסר.
- דובר : למה צריך תמיד להיכנס לנישות האלה? די, די.
- עו"ד משה כהן : כן, אבל התוכנית אושרה לפני, ב-2010, עוזי. זה הסיפור.
- עוזיאל אשואל : בסדר, סתם העליתי איזה משהו יצירתי. אני לא - שלום בן משה, יו"ר : בבקשה, כן.
- עומר רצון : איך היית יושב ראש ועדה לשעבר?
- עו"ד משה כהן : מה שכן, מה שכן, ברשותכם הערה שלא קשורה לתיק הזה.
- סיגל שיינמן : אתה היית ראש ועדה? וואי, וואי, וואי.
- עו"ד משה כהן : מתכננים טובים, מתכננים טובים לא רק כדי למנוע תביעות.
- עוזיאל אשואל : ולא נחקרתי, רק מסרתי עדות.
- עו"ד משה כהן : עוזי, אני מתייחס דווקא למה שאתה אומר.
- עוזיאל אשואל : כן, נו.
- עו"ד משה כהן : מתכננים טובים, לא רק כדי למנוע תביעות פיצויים, אבל כדי למנוע גם התנגדויות, יודעים על הדרך במירכאות להשביח הרבה מאוד נכסים בסביבה כדי, מה שנקרא, להתקדם ומהר עם הליכי אישור. זה שיקול מאוד לגיטימי לשקול מראש תביעות פיצויים. בפועל התוכנית הזאת אושרה ב-2010 כמות שהיא, ובוא נשאר אותה כך. טענה מאוד מיוחדת לתורי זהב ביחס לסמדר זה הטענה לאובדן נוף פתוח. אז חלק מהעניין כבר עמד עליו ראש העיר לדעתנו.
- סיגל שיינמן : שזה הפוך.
- עו"ד משה כהן : יש יותר נוף לעומת המצב הקודם.
- שלום בן משה, יו"ר : יפה מאוד.
- עו"ד משה כהן : גם כאן, אגב, הם משווים למצב של מעין שמורה ירוקה שיש להם היום. בפועל, העניין הוא שזה לא המבחן להשוואה לצורך תביעת פיצויים. אין ולא היתה צריכה להיות להם מעולם כל ציפייה סבירה לאיזשהו נוף קדומים מהבתים שלהם כי זה פשוט לא היה התכנון.
- שלום בן משה, יו"ר : אין...שם.

- עו"ד משה כהן : הם משתמשים בביטוי נוף קדומים, נראה לי, במירכאות.
- עוזיאל אשואל : אגב, הם ידעו שעומד להיבנות משהו כזה?
- סיגל שיינמן : בטח שהם יודעים. לא יודעת אם הם יודעים, אבל הם קנו את הבית.
- עוזיאל אשואל : לא, הם ידעו. נכון, כשהם בנו את זה ידעו שעומד להיבנות שם.
- עו"ד משה כהן : אנחנו טוענים שכן. תוכנית האב של ראש העין, למשל, אושרה ב-98', כאשר הליכי האישור של ההיא היתה מוכנה כבר שנים קודם. פה בעירייה בכל מקום יש את תוכנית האב הזאת, הרבה לפני אישור התוכנית האלה, וראית את מתחם A ואת מתחם B ואת כל הכבישים והכל היה שם עוד הרבה קודם.
- שלום בן משה, יו"ר : כן.
- עו"ד משה כהן : חשוב עוד להדגיש איזושהי הערה בהקשרים של נוף. אין לשום איש זכות קניה לנוף פתוח היכן שאתה מתגורר בעיר מתפתחת ודינמית. זו איזושהי ציפייה בלתי סבירה לחלוטין. גם כאן אנחנו מציעים לדחות את תביעות הפיצויים.
- עוזיאל אשואל : לא, אגב, אגב, סתם ככה. יש לו זכות להרגיש נפגע ויש לו זכות לתבוע. זאת אומרת, זה גם עילה כאילו. זה לא שאין לו עילה לתבוע.
- עו"ד משה כהן : עילה כן, לזכות זה דבר אחרי לגמרי. לתבוע –
- עוזיאל אשואל : משהו אחר, אבל יש פה עילה לתביעה כאילו, אבל מבחינתו כאילו.
- סיגל שיינמן : בסדר.
- עוזיאל אשואל : בסדר, לא. תיקנתי סתם אמירה.
- סיגל שיינמן : בשביל זה אנחנו יושבים פה.
- שלום בן משה, יו"ר : בסדר, אוקיי.
- עו"ד משה כהן : סיימנו עם תורי זהב.
- שלום בן משה, יו"ר : אני רוצה את, יש למישהו שאלות, הערות, השגות? הסתיים הדיון.
- בשולי העניין, אני מזמין אותך לבוא איתי.
- עו"ד פרומה פורת : לא, הוא רק צריך להצביע גם.
- שלום בן משה, יו"ר : עוזי. מה?

עו"ד פרומה פורת : להצביע.

שלום בן משה, יו"ר : להצביע. יש למישהו איזו התנגדות או משהו? אנחנו דוחים. מצביעים?

עו"ד משה כהן : מאמצים את ההחלטה.

שלום בן משה, יו"ר : מאמצים את ההחלטה.

עו"ד פרומה פורת : מפנים לפרוטוקול לבקשה מס' 6 בנוסף למה שנאמר כאן ספציפית לגבי

המקרה הזה ודוחים את ההתנגדות.

שלום בן משה, יו"ר : מאה אחוז.

עו"ד פרומה פורת : את התביעה, סליחה.

שלום בן משה, יו"ר : את התביעה. עכשיו, עוזי, אני מזמין אותך שתבוא איתי לסיור שם,

בשש בבוקר. בסדר, מתי אתה מתפלל? אתה מתפלל בהינף כמו הרב?

עוזיאל אשואל : אני מתפלל כמעט לפני מנחה כזה. זאת אומרת, אני קם, בחופש לא.

(כולם צוחקים)

עוזיאל אשואל : בחופש בחורי ישיבה קמים, יש מניין בעשר וחצי. אני בדרך כלל זה בין זה

בחופש –

סיגל שיינמן : האם אתה פנוי בשעה שש בבוקר ללכת עם שלום? יפה, יפה.

דובר : עוזי, מה שאתה אומר בעצם שלא משלמים לך להתפלל.

עוזיאל אשואל : בשתיים בלילה אין לי בעיה כי אני עדיין ער.

שלום בן משה, יו"ר : אני שמתי לב שיש פה –

עוזיאל אשואל : לא, אני קם ברבע לשבע.

שלום בן משה, יו"ר : יש בראש העין שתי משמרות. יש כאלה אנשי הלילות ואנשי הבקרים.

עומר רצון : מודל חיובי, היית מאמץ אותו לבאות.

שלום בן משה, יו"ר : מצוין.

עומר רצון : ככה יש שמירה. עוזי עוד שומר לנו על –

שלום בן משה, יו"ר : בדיוק. כן, כן.

סיגל שיינמן : הוא יילך בשתיים?

עוזיאל אשואל : אגב, כשבקדנציה הקודמת –

(הפסקה)

עוזיאל אשואל: אה, יש עוד סעיף.

שלום בן משה, יו"ר: מה זה, ארואסטי?

עו"ד משה כהן: ארואסטי ואביבי.

שלום בן משה, יו"ר: אבל זה אותו דבר, לא?

עו"ד משה כהן: לא.

שלום בן משה, יו"ר: אה, אוקיי, בבקשה.

עו"ד פרומה פורת: שתי התביעות הן שתיהן בסעיף 8, אבל זה שתי תביעות.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, בבקשה.

עו"ד משה כהן: זה שתי תביעות, גם נקר 2 וגם נקר 4. כאן הפגיעה הנטענת היא בעקבות

מה שנקרא כביש 17, לא כביש 100.

סיגל שיינמן: מה זה? תזכיר לי.

עוזיאל אשואל: אמרו זה צמוד אליהם לבית, נכון?

עו"ד משה כהן: כן, כן, כן.

סיגל שיינמן: רגע רגע, נקר איפה זה? זה איפה שדיה ואלה?

עו"ד משה כהן: נכון.

סיגל שיינמן: אוקיי.

עו"ד משה כהן: נכון. הטענה היא גם לפגיעה בנוף וגם על נזקי רעש צפויים מהכביש. נקר

2, משפחת אביבי, תובעים 690,000 שקל, ונקר 4, ארואסטי, תובעים

625,000. הם מיוצגים גם כן על ידי אותו עורך דין ואותו שמאי וגם על ידי

אותו מומחה לענייני רעש. הם היו פה והם גם טענו, גם התובעים היו וגם

כאן יש לנו עניין שונה ומיוחד ומקדמי בקשר לתביעות הפיצויים של נקר,

שהיא בעצם עצם היכולת שלהם להגיש תביעת פיצויים, או אם תרצו עצם

הזכאות שלהם להגיש תביעת פיצויים.

סיגל שיינמן: אתה יכול רגע? אני כנראה לא הייתי בדיון.

עוזיאל אשואל: היכולת המשפטית כאילו?

סיגל שיינמן: אני כנראה לא הייתי בדיון.

- עו"ד משה כהן : כן, כן.
- סיגל שיינמן : אתה יכול רגע להסביר יותר, כי אני לא
- דובר : זה כביש 17.
- סיגל שיינמן : כן.
- דובר : נקר זה פה.
- סיגל שיינמן : כביש איפה? אבל -
- דובר : זה פסגת טל, פסגת טל.
- סיגל שיינמן : כביש 17 איזה כביש זה?
- דובר : הוא לא קיים, הוא לא קיים. זה כביש עורפי על ז'בוטינסקי.
- שלום בן משה, יו"ר : היא לא ראתה אותו אף פעם.
- סיגל שיינמן : אני לא מבינה.
- דובר : אבל את העבודות בכניסה לנווה אפק את רואה, את הכיכר החדשה.
- סיגל שיינמן : כן.
- שלום בן משה, יו"ר : המשך שלה.
- דובר : אז זהו, המשך של קיבוץ גלויות למטה. במקום לכאן, לכאן.
- סיגל שיינמן : אוקיי, הבנתי.
- שלום בן משה, יו"ר : אם את נוסעת לגבעת טל וממשיכה הלאה דרך כביש 6, ממשיכה אותו.
- סיגל שיינמן : נכון.
- שלום בן משה, יו"ר : יש לך שם קבוצה של בתים שנקראת פסגת טל.
- סיגל שיינמן : אוקיי.
- שלום בן משה, יו"ר : עכשיו, אם את נכנסת לתוך הגבעה, לתוך בערך 50 מטר אחרי קבוצת הבתים הראשונה, שלושה בתים משם, יש כביש עכשיו שהולך ומתחבר לכביש סהר.
- סיגל שיינמן : שעכשיו סגור, סגרו את זה קצת. זה יש שם רק את הפתח הזה?
- שלום בן משה, יו"ר : כן, כן, שם באזור.
- סיגל שיינמן : בסדר, אני יודעת.
- שלום בן משה, יו"ר : אוקיי, בבקשה. נתתי לך אוריינטציה עכשיו.

סיגל שיינמן : לא, לא. כן, כן.

שלום בן משה, יו"ר : בסדר בבקשה, כן.

עו"ד משה כהן : ככה, סעיף 197 לחוק מקנה חוק תביעה למקרקעין, זאת ההגדרה בסעיף, המצויים בתחום התוכנית או גובלים עימה. זאת אומרת, תחום התוכנית הוא בעצם, הוא משורטט על ידי קו כחול. זה התחום שבו התוכנית משנה את המצב הסטטוטורי של מקרקעין שנמצאים בתוך תחום התוכנית.

שלום בן משה, יו"ר : בתוך הקו הכחול.

עו"ד משה כהן : אז מי שנמצא בתוך הקו הכחול והוא נפגע, הוא ודאי יכול לתבוע. אבל לא כל מי שנמצא ליד או בסמוך יכול לתבוע. הוא חייב ל-, המקרקעין צריכים להשיק פיזית לקו הכחול ממש.

עוזיאל אשואל : רגע, ואני פה חולק עליך, סליחה. בקדנציה הקודמת, בהקשר לתוכנית רנ/10, הרחוב אצלנו טען שלא קיבלו בכלל מכתבים. וחלק מהם זה אבא שלי, אגב, לכן אני יודע את הדברים. לא קיבלו ואז, עזוב שלא שלחו ואמרו שלחו, אני מדבר כרגע, נגיד שכן שלחו, הרי עם תוכנית רנ/10 בחלק של צה"ל היא רק על 550 מינימום, כן?

עו"ד משה כהן : נו?

עוזיאל אשואל : של שטח. אז דוגמא אלה טענו גם מעבר לכביש, כביכול מתוכנית אחרת, אומרים הם לא גובלים. החוק הוא לא נותן – החוק נותן לנו את הפרשנות. יש גם היגיון.

עו"ד משה כהן : אז אני אסביר.

עוזיאל אשואל : כאילו מה, אם אתה חוצה את הכביש –

עו"ד משה כהן : אני אסביר.

עוזיאל אשואל : אז אתה כבר לא גובל?

עו"ד משה כהן : אני אסביר.

עו"ד פרומה פורת : יש פסיקה.

עוזיאל אשואל : עכשיו, אם אתה באותה תוכנית מרחק 50 מטר, אתה יכול? ואם אתה באותה תוכנית, ואם פה יש 10 מטר כביש, אתה לא יכול? זה פרשנות כדי

לחמוק, אבל בהיגיון –

עו"ד משה כהן : עוזי, אני אסביר.

עוזיאל אשואל : זה לא פרשנות.

עו"ד משה כהן : עוזי, עוזי –

עו"ד פרומה פורת : אבל יש פסק דין של בית משפט עליון.

עו"ד משה כהן : אנחנו הרבה מעבר.

עומר רצון : זה לא בתקופה שאתה ישבת כממלא מקום?

עוזיאל אשואל : לא, לא. לא. 10/רנ. אושר לפני.

דובר : הוא ישב, הוא היה סגן ממלא מקום.

עוזיאל אשואל : הייתי סגנו. לא הגיש התנגדות ולא שום דבר. אתם הגעתם, אתם

חתמתם. אני לא חתמתי, אגב, נגד התנגדות כי לא יכולתי. אני פשוט לא

ידעתי כי הייתי כבר –

שלום בן משה, יו"ר : רנ/10 זה אותה תוכנית של צה"ל ושל –

עוזיאל אשואל : של יגאל יוסף, נו.

דובר : דרך אגב, יש פה בעיה ביתית. היא מקנה לצד אחד באי-זוגי. בירושה שם.

עוזיאל אשואל : שלום, אני אמרתי לסיני והוא לא שמע לי, באמת.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עוזיאל אשואל : אמרתי לו את זה, שאני רוצה שהוא יטביע את חותמו כי רנ/10 במהותה

היא עדיין לא נבנתה. ואז בפגישה שאני הייתי שותף לה עם יגאל יוסף, אז

מנכ"ל משרד השיכון אמר לו, כי אני העליתי בכוונה טענה דווקא למנכ"ל

משרד השיכון. אמרתי לו, יגאל התוכנית שעשית היא תיבנה רק בעוד

לדעתי 40 שנה, שאני אז הייתי בן 35. אמרתי אז, עד שאנחנו נהיה

גריאטריים –

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עוזיאל אשואל : רק אז יתחילו לבנות, כמו פתח תקווה, ואז ממילא אנחנו לא נגור פה. כי

היום צריך היגיון לפנות בן אדם מוויולה ולהגיד לו חמש קומות. אם היית

עושה 10, 15 קומות זה היה רווחי. חמש קומות אין לאף אחד רווח,

ממילא זה לא ייבנה רק בעוד 50 שנה. מנכ"ל משרד השיכון אומר, הוא אומר, תשמע, זה מה שיקרה לך בעצם, ליגאל. ואני אומר גם לך, אם צריך לחשוב על רעיון לשנות, רנ/10 לדעתי היא פגעה בראש העין והיא תפגע ב-100 שנים הקרובות. לדעתי, אם אתה רוצה להיות אמיתי. אני אמרתי את זה לסיני והוא היה שם לא מה סיני רצה...מה אושר במבנה, לא היה לו כוחות נפש להתחיל להזיז זה. קח את רנ/10 –

שלום בן משה, יו"ר: זה ניתוח פסיכולוגי?

עוזיאל אשואל: לא, לא. אני מכיר את האישים, אגב. כמעט כל האישים הלכו איתי במחליטים ואני גם אוהב לנתח את קשר קבלת החלטות שלהם. אני אומר לך, אם אתה לוקח את רנ/10 ואתה משנה את פניה, כי אם לא היא הולכת להרוס את כל ראש העין. הם בנו אותה כמו חוזה, ציון, דינגוף, כאילו זה שנות ה-50 כזה.

שלום בן משה, יו"ר: אני רוצה רק לפרוטוקול להגיד שהאמירות שלך האחרונות.

עוזיאל אשואל: אין פרוטוקול.

שלום בן משה, יו"ר: יש, לא זה. כל מה שאמרת עכשיו כאן הוא לא רלוונטי לדיון.

עוזיאל אשואל: לא, לא, אבל זה סתם.

(מדברים יחד)

סיגל שיינמן: אנחנו לא נסיים פה.

שלום בן משה, יו"ר: לא רלוונטי לדיון. אוקיי, בבקשה.

עוזיאל אשואל: הרישא כן רלוונטית, אגב.

שלום בן משה, יו"ר: הרישא כן, אבל לרישא לפרשנות האפשרית, אבל לא ל–

עוזיאל אשואל: כן, כן.

שלום בן משה, יו"ר: כן.

עו"ד משה כהן: החוק מדבר על מקרקעין שגובלים בתחום התוכנית. מהי ההגדרה של גובלים? היו ויכוחים, הרבה מאוד ויכוחים הרבה מאוד שנים, עד שהפרשן המוסמך של הדין, קרי בית המשפט העליון, אמר את הפרשנות. הוא קבע את מה שנקרא מבחן ההשקה הפיזית.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עו"ד משה כהן : למעט שני חריגים, במצב של מה שנקרא שטח פתוח צר או כביש צר, ייתכן מצב שבו מקרקעין יהיו זכאים לתבוע אם בינם לבין הקו הכחול של התוכנית או תחום התוכנית מפריד שטח מאוד צר, בדרך כלל בן מטרים ספורים או כביש מאוד מאוד צר.

שלום בן משה, יו"ר : כאילו זה משיק פיזית.

עו"ד משה כהן : בדיוק, ואז רואים את זה כמשיק פיזית. הבתים ברחוב נקר 2, הבית ברחוב נקר 2, בהסתמך על השומות שלהם, נמצא במרחק של 23 מטרים מגבול התוכנית, והבית בנקר 4 נמצא במרחק של 36 מטרים.

שלום בן משה, יו"ר : נכון.

עו"ד משה כהן : המרחקים האלה לא מאפשרים להגיש תביעות פיצויים. לנו יש ניסיון. יש תיק של ראש העין, מרחק של 20 מטרים מכביש 6, משפחת קרואני. בית המשפט המחוזי אחרי ויטנר לא אפשר להם להגיש תביעת פיצויים. 20 מטרים מפרויקט בסדר גודל של כביש 6.

שלום בן משה, יו"ר : ושם זה כביש 6, לא איזשהו כביש.

עו"ד משה כהן : פרויקט בסדר גודל של כביש 6, 20 מטר.

עוזיאל אשואל : הוא דחה את הטיעונים או שהוא דחה –

עו"ד משה כהן : לא, לא, לא, על הסף, על הסף.

עוזיאל אשואל : על הסף.

עו"ד משה כהן : אני מדבר איתך על עצם הזכאות לתבוע.

עו"ד פרומה פורת : נקבע שזה לא גובל ולא חלים החריגים.

עומר רצון : בדיון הקודם, עם העורך דין שהנציג שלו הגיע, אני הבנתי שהם רכשו את זה בשנים האחרונות.

עו"ד משה כהן : רגע, אני מיד אגיע לזה.

עומר רצון : הרי הם לא באו ב –

עו"ד משה כהן : נכון, אני מיד אגיע לזה.

שלום בן משה, יו"ר : אחד מהם, אחד מהם.

- עו"ד משה כהן : ברשותך אני אגיע לזה מיד.
- עומר רצון : לא, יש תחושה שבן אדם קונה דירה אז הוא כבר –
- עו"ד משה כהן : אני מיד אגיע לזה. זה בהיבט של עצם הזכאות לתבוע. אגב, על פסק הדין הזה בעניין קרואני עם ה-20 מטרים תמיד מצטטים אותו בכל הזדמנות בהחלטות של ועדות ערר.
- סיגל שיינמן : כי זה באמת –
- עו"ד משה כהן : כי זה היה פסק הדין שניתן שבוע או שבועיים לאחר פסק הדין בעניין ויטנר.
- עו"ד פרומה פורת : ויטנר.
- עוזיאל אשואל : מה זה, העליון?
- עו"ד משה כהן : המתינו לפסק הדין -
- עו"ד פרומה פורת : זה של העליון.
- עו"ד משה כהן : לא, המחוזי.
- עוזיאל אשואל : זה לא מחייב.
- עו"ד משה כהן : לא, קרואני זה משהו אחר.
- שלום בן משה, יו"ר : קרואני זה המחוזי.
- עו"ד משה כהן : ויטנר זה העליון.
- עו"ד פרומה פורת : ויטנר זה העליון.
- עוזיאל אשואל : זה לא הלכה.
- שלום בן משה, יו"ר : אבל ויטנר זה עליון, זה הלכה.
- עו"ד פרומה פורת : ויטנר זה העליון.
- עוזיאל אשואל : כן, העליון.
- עו"ד פרומה פורת : וזה ניתן אחרי ויטנר כמה ימים.
- עו"ד משה כהן : יותר מזה, חיכו עם פסק הדין כדי להמתין לפסק הדין של ויטנר, ורק את הוא נתן את פסק הדין.
- שלום בן משה, יו"ר : כן, אתה צדקת כיוון שהעליון זה הלכה והמחוזי לא.
- עו"ד משה כהן : נכון.

עוזיאל אשואל : מצחיק להגיד, אותי כבן ישיבה מצחיק להגיד הלכה. התרגלתי, אבל הלכה זה רק מרומו, לא שופטים. אתה מבין?

יעקב אדמוני : הלכה מסיני, לא הלכה מ –

עוזיאל אשואל : לא, יודע, כי זה חלק מהציונות שאנחנו כבר –

שלום בן משה, יו"ר : זו הלכה של בית משפט מבחינתנו. הלכה של בית הדין העליון, בית המשפט, היא הלכה.

עו"ד פרומה פורת : פסיקה מחייבת, יותר נוח לך?

עוזיאל אשואל : פסיקה, כן, זה יותר –

עו"ד פרומה פורת : פסיקה מחייבת.

שלום בן משה, יו"ר : כבוד הרב אדמוני, זה כמו להבדיל בין הלכה שהיא מהתורה לבין הלכה מדרבנן.

יעקב אדמוני : אבל אותנו המילה הלכה זה לא –

עוזי אשואל : הלכה זה כמו נר לרגלי –

(מדברים יחד)

עו"ד פרומה פורת : אמרתי פסיקה מחייבת.

עו"ד משה כהן : מה דעתכם על ההלכה הפסוקה?

שלום בן משה, יו"ר : כן, בבקשה.

עו"ד משה כהן : ההלכה הפסוקה זה יותר טוב?

יעקב אדמוני : גם לפי ההלכה... אתה צריך לעמוד בכללים של ברק, הכל שפיט.

עו"ד משה כהן : גם כאן, גם כאן, אני חייב לומר שבתיאור מעבר מחוץ ליכולת להגיש בכלל

תביעת פיצויים, אנחנו מתייחסים גם לתוכן.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עו"ד משה כהן : חייבים להודות שתיאור המצב התכנוני הקודם כאן בשומות האלה הוא

משופר לעומת השומות שראינו בסמדר ובתורי זהב, אבל עדיין עיקר

הדברים פשוט חסרים שם. מה שאמרנו בתביעות הפיצויים שם נכון גם

כאן. התוכנית הפוגעת הזאת לא יצרה מצב תכנוני חדש, אלא הביאה לידי

ביטוי איזושהי תפיסה תכנונית משותפת של הרבה מאוד שנים שהיתה

קיימת ביחס לתא השטח הזה.

עוזיאל אשואל : אגב, יש דברים שכמו למשל בשני התיקים הקודמים, הסברת גם הרבה כמה באמת התושב הרוויח. עכשיו, נעזוב כרגע מבחינת אם הם בתחום גבול התוכנית או לא. כאילו נגיד שאנחנו גם כן לצורך העניין מייצגים אותם, לצורך העניין.

עו"ד משה כהן : אני אגיע לזה. אני אגיע לזה, אני אגיע לזה. יש פה איזשהו אלמנט מאוד מאוד ייחודי לתביעה הזו שמתייחסת לנקר 2. הזכויות בבית בנקר 2, משפחת אביבי רכשו את זה לשיטתם או לטענתם ב-9 בדצמבר 2009. התוכנית הזאת הופקדה שלוש שנים קודם. עכשיו, שתבינו שהפקדה זה איזשהו אירוע רב משמעות. הפקדה זה אומר שלא רק שהתוכנית הגיעה לשלב מאוד בשל שלה, אלא זה שכל מוסדות התכנון גם נתנו לה את ברכתם. זאת אומרת, צריך שיקרה משהו מאוד יוצא דופן כדי שתוכנית כזאת לא תיכשל. תמיד אפשר לבצע לה מקצה שיפורים בעקבות התנגדויות, אבל קשה מה שנקרא לראות מצב שבו, בעקבות התנגדויות, פתאום אומרים לא יהיה בכלל קיים.

שלום בן משה, יו"ר : לפעמים תוכנית לפני שהיא מוגשת להפקדה עוסקים בה שנים, עד שמביאים את ההפקדה.

עו"ד משה כהן : זה המצב.

שלום בן משה, יו"ר : כן.

עו"ד משה כהן : שתבינו שתוכנית מתחם A היא בעצם נתח או קטע מתוך תוכנית האב שאושרה הרבה שנים קודם. עכשיו, כשהם כבר רכשו את הבית, התוכנית הזאת היתה מופקדת שלוש שנים קודם. כך שאני, גם אם פורמלית הם יכולים להגיש את תביעת הפיצויים כי הם היו בעלי הזכויות בנכס כשהתוכנית אושרה ב-2010, כי לקח לה כמה שנים, טענת ההסתמכות מה שנקרא, אני קצת, מה שנקרא, מפקפק בה.

עוזיאל אשואל : אבל משה, במחילה מכבודך.

עו"ד משה כהן : סליחה רגע. ייתכן מאוד או לא מופרך לחשוב, למרות שאין לי ידיעה

אישית, שגם התמורה ששולמה כבר שיקפה את עצם קיומה של התוכנית שנמצאת בצנרת ושמתיך תוקף לה הוא רק שאלה של זמן. זאת אומרת, אם התוכנית הזאת היא תוכנית מזיקה, זה היה אמור להשתקף כבר בשווי הנכס.

עוזיאל אשואל: אבל משה, במחילה מכבודך, אני מייצג אמיתי את התושב הרגיל כאילו. כשאתה קונה בית, אתה לא בדיוק מבין עכשיו הפקדות, אתה לא תמיד מתעסק בזה.

שלום בן משה, יו"ר: ואז מה?

עוזיאל אשואל: זאת אומרת, נעזוב לרגע את הנוסח המשפטי.

עו"ד פרומה פורת: אתה צריך לבדוק.

עוזיאל אשואל: על אמת, יש להם נזק? כאילו בוא, עזוב, לכאורה נגיד, הרי בוא, אנחנו כאילו עכשיו דנים פה כמו איזה משהו יבש. פה אני כרגע מייצג גם אותם, במירכאות, על אף שזה לא, אבל מייצג אותם גם, כי אנחנו סך הכל מייצגים את התושבים.

שלום בן משה, יו"ר: לא, אבל –

עוזיאל אשואל: יש להם נזק?

שלום בן משה, יו"ר: רגע, אבל אני לא מייצג את התושב שהולך לתבוע אותי כסף.

עוזיאל אשואל: למה לא?

שלום בן משה, יו"ר: אני אגיד לך למה. אני אגיד לך למה, אני אגיד לך למה. מכיוון שאם נניח עכשיו הוא צריך לקבל חצי מיליון שקלים מקופת הציבור –

עוזיאל אשואל: הוא באמת נפגע? זאת הכוונה שלי.

שלום בן משה, יו"ר: רגע, רק שניה. דקה, דקה. אם מגיע לו, מגיע לו. אבל אם לא מגיע לו,

אני לא צריך לצאת מגדרי ולמצוא דרכים איך –

עוזיאל אשואל: לא, לא אמרתי לצאת מגדרך. התכוונתי, שלום –

שלום בן משה, יו"ר: אני לא מייצג, במקרה הזה מי שתובע אותי אני לא מייצג אותו.

עוזיאל אשואל: לא, אבל אנחנו דנים בו.

שלום בן משה, יו"ר: ודאי, אני אובייקטיבי.

עוזיאל אשואל: אנחנו דנים בו אובייקטיבית –

שלום בן משה, יו"ר: נכון.

עוזיאל אשואל: מתוך הנחה שאנחנו גם מייצגים אותו. אנחנו זה הוא. כאילו אנחנו

מייצגים את הציבור. הכוונה שלי, בניגוד לתוכנית הקודמת שמשה דחה אותה ונימק שהם בעצם זה, אני אגיד במילים שלי, דמגוגיה והם סך הכל מרווחים וכו' וכו'. ייתכן ששני התושבים האלה, ואני לא מכיר את המקום – אגב –

עו"ד משה כהן: כן.

עוזיאל אשואל: אין לי דעה כרגע. אתה מכיר את המקום. אמיתי כרגע, כאילו בוא ננסה לחשוב שהקרקע ציבורית. באמת יש להם נזק?

עו"ד משה כהן: אני יכול לומר רק את דעתי.

עוזיאל אשואל: כאילו אפילו מעט.

עו"ד משה כהן: תקשיב.

עוזיאל אשואל: אז זה לא בסכום הזה. אז נעזוב לדקה כמה הפיצוי, חמש שקל או מיליון.

עו"ד משה כהן: אני –

עוזיאל אשואל: לא, אני בכוונה אומר.

דובר: רגש אהבה וזה.

עוזיאל אשואל: לא רגש, בכיוון המעשי.

עו"ד משה כהן: אני אומר לך, אני אתן לך תשובה.

דובר: כאן עירב דברים מקצועיים, הוא נותן לך את ההמלצה שלו.

עו"ד משה כהן: אני אתן לך תשובה והיא תשובה שלי כעורך דין, לא של שמאי. בדיקה

שמאית שלנו אומרת בוודאות את המשפט ההפוך, שאין כנראה ירידת

ערך והיא ודאי לא הוכחה. אני רוצה לתת אבל משפט שיש לו איזשהו נפח

יותר כללי. לא כל פגיעה שנגרמת לתושבים בעקבות הליכים תכנוניים

אלה פגיעות שהחוק מאפשר להם לקבל פיצוי בגינה. לא. ישנם מצבים

שהרבה מאוד אנשים נפגעים. אתה תשאל אותם נפגעת, כן. אין בין זה

ובין תביעת פיצוי דבר וחצי דבר. לא נותנים להם כלום. למה? כשאתה חי

בסביבה עירונית כזאת, מתפתחת ודינמית, כן? חלק מהחיים זה שעיר

מתפתחת ולפעמים נגרמים גם נזקים, מה לעשות?

עוזיאל אשואל: אגב, מה הטיעון המרכזי שלהם לנזק? עזוב את העיר מתפתחת.

עו"ד משה כהן: נזקי רעש.

עוזיאל אשואל: הרעש.

עו"ד משה כהן: כן, ואובדן נוף.

עוזיאל אשואל: ונגיד, עזוב את האובדן נוף נגיד. יש איזה מצב כזה נגיד לבלום להם את

הנוף כאילו כפיצוי?

עו"ד משה כהן: אז הנה אני אמרתי את זה כבר בגלגול הקודם.

שלום בן משה, יו"ר: לא את הנוף, את הרעש אתה מתכוון.

עוזיאל אשואל: את הרעש?

שלום בן משה, יו"ר: את הרעש, לא את הנוף.

עוזיאל אשואל: את הרעש, סליחה.

עו"ד משה כהן: אני עכשיו מגיע לזה.

שלום בן משה, יו"ר: תקשיב, תקשיב לו.

עו"ד משה כהן: אני עכשיו מדבר על –

עוזיאל אשואל: לעזור להם.

עו"ד משה כהן: אני עכשיו מדבר על נזקי הרעש.

שלום בן משה, יו"ר: תקשיב, זה מה שאמרת עכשיו כרגע, זה דווקא טיעון נכון. בבקשה.

עו"ד משה כהן: אני עכשיו מדבר על נזקי הרעש שהם טוענים להם. קודם כל, חוות הדעת

שלהם לא ניטרלה את מערכת הדרכים הקיימת בלי שום קשר לתוכנית.

זאת אומרת, כשאתה אומר שלאחר מכן יהיו לי איזשהו כך וכך נזקי רעש,

אתה צריך להבחין בין הנזק לשיטתם שכביש 17 יוצר או מוסיף לעומת

נזקים קיימים בעקבות מערכת הכבישים, שהיא תולדה של תוכניות

קודמות. הם לא עשו את ההבחנה הזאת בכלל. הכי חמור, או הכי

משמעותי פה, שהם התעלמו לחלוטין מכל ההנחיות האקוסטיות שנלוות

לכביש 17. זאת אומרת, הסלילה של הכביש תהיה כרוכה במיגוונים

אקוסטיים, קירות אקוסטיות, חלונות אקוסטיים, אספלט שקט. בהרבה מאוד פרמטרים שהם נגזרת של חוות דעת אקוסטית שיהיה לעת קבלת היתרי בנייה לכביש או לעת סלילת הכביש, הם לא מתחשבים בזה בכלל.

עוזיאל אשואל: למרות שהרשות מתחייבת שזה יהיה.

עו"ד משה כהן: זה לא הרשות, זה הוראות התוכנית. זאת הוראות התוכנית.

עומר רצון: זו לא הטבה.

עו"ד משה כהן: זה חלק אינטגרלי מהוראות התוכנית. כשאתה אומר שהתוכנית –

עוזיאל אשואל: הקטע של הרעש כאילו אתה אומר שהם כבר לא ייפגעו ממנו.

עו"ד משה כהן: לא אמורים להיפגע, לא. לא אמורים להיפגע בכל מקרה.

(מדברים יחד)

עו"ד משה כהן: גם, גם, גם. כולם מאמצים את ההנחיות האקוסטיות. זו אותה תוכנית.

(מדברים יחד)

אריה גלברג: חוות דעת אקוסטית, אבל לא בטוח שעונה דווקא על העניין של האספלט.

שלום בן משה, יו"ר: אז אנחנו יכולים כן. דקה, דקה. עוזי, הרב עוזי. הרב בערבית זה עם דגש בבית זה ברח.

עוזיאל אשואל: הרב, כן.

שלום בן משה, יו"ר: ברח. אני רוצה איזה תיקון קל לדברים שאתה אמרת. גם אם יתברר

שזה לא חלק אינטגרלי מהוראות התוכנית, מכיוון שמשרד השיכון נכון

לעכשיו הוא סובריני לעשות, כי הוא קיבל מנדט לסלול את הכבישים

ולפתח אותם בלי שיש לו התניה ברשות המקומית, אני מבקש –

דובר: אבל הוא לא חייב לבנות על פי תב"ע.

שלום בן משה, יו"ר: אני מבקש שיירשם לפרוטוקול שאתה, מיכאל, והמהנדס צריכים לומר

למשרד השיכון שזה חלק מהמשא ומתן הקשוח שלנו איתם שהם בקטע

הזה של הכביש, שהוא בסמוך לבית שלהם. אגב, יש קטע קטן סמוך לבית

שלהם, שתדע. אני מכיר את המקום, הייתי שם גם בבוקר וגם בערב.

בקטע הזה של הכביש יש להקפיד על אותם כללים שמחייבים שזה

אספלט שקט ושזה מיגון אקוסטי כזה או אחר שהוא נדרש. זה, אני אומר

לך, אני לא מחייב אותנו אבל זה חלק ממה שאמרת.

עוזיאל אשואל: חלק מהשירות הציבורי.

עומר רצון: אני רוצה לבקש משהו נוסף אם אפשר.

שלום בן משה, יו"ר: כן?

עומר רצון: אני לא הייתי מתייחס לקטע הספציפי, הייתי מתייחס בכלל לכל המתחם

או לכל הדרך, ואני אגיד גם מאיזו סיבה. זה שגורם אחר לא הגיש, אני לא

צריך לגלות רגישות. אני חושב שצריך להתייחס ענייני.

שלום בן משה, יו"ר: לא, יש קטעים שבהם זה מובנה.

עוזיאל אשואל: צריך לגלות רגישות לפעמים.

עומר רצון: אני חושב שיותר נכון כשאתה מדבר לייצג ציבור, שלבוא קודם כל, לבוא

להגיד אני נגיד לצורך העניין קודם כל מסתכלים בחוות דעת ולפסול את

זה.

שלום בן משה, יו"ר: נכון.

עומר רצון: מעבר לזה, בכלל הראייה שלי, ולמה לדעתי, צריכה להיות כוללת בכלל.

למה במתחם? בגלל שארואסטי הגיש עכשיו התנגדות? לכולם ככלל, איפה

שניתן, אתה גם כראש רשות תנחה את כולם שכללית כולם יהנו מזה.

למה הוא צריך לקבל שקט והשני לא?

שלום בן משה, יו"ר: לא, אני מדבר –

עוזיאל אשואל: פתאום יעשה עכשיו.

שלום בן משה, יו"ר: דקה, דקה. במקרה הזה –

עומר רצון: לא, יבוא ויטען, יש עורך דין שאני זיהיתי אותו, יבוא ויגיד הנה, בכוונה

הם אומרים את הרעש מהסיבה של ההתנהגות –

שלום בן משה, יו"ר: במקרה הספציפי הזה, הזה, יש קטע. הקטע הזה הוא משפיע על שני

בתים בלבד.

עומר רצון: אני מכיר אותו, מכיר אותו מצוין.

שלום בן משה, יו"ר: שם בקצה.

עומר רצון: מכיר אותו מצוין, את כל האזור.

- שלום בן משה, יו"ר: עכשיו, מעבר לזה –
- עומר רצון: מה שכהן אומר, כביש 17 –
- שלום בן משה, יו"ר: כן.
- עומר רצון: הוא ההתייחסות העיקרית לתוך הנושא הזה שעליו הם לא נתנו את הדעת. הם נותנים לך את הדעת על כביש שהוא משני.
- שלום בן משה, יו"ר: נכון, הוא שולי.
- עומר רצון: הוא שולי. עכשיו מה אני אומר? אז אני אומר אני עכשיו. למה? אם יהיה צורך כמו שאתה אומר, כללית –
- שלום בן משה, יו"ר: יש בקטעים מסוימים של כביש –
- עומר רצון: כללית.
- שלום בן משה, יו"ר: 10 למשל. אתה איתי?
- אריה גלברג: כן, אין התחייבות כרגע לזה.
- שלום בן משה, יו"ר: בכביש 10 כן יש. מול פסגת –
- אריה גלברג: יש התחייבות לקירות אקוסטיים.
- שלום בן משה, יו"ר: לזה התכוונתי. בכביש 10 יש התחייבות בתוכנית ל- אריה גלברג: קירות.
- שלום בן משה, יו"ר: לקירות אקוסטיים, וזה גם נכון בקשר לשיחה שהיתה לנו עם קדמת אפק, שאמרנו להם שיש גם זה ויש גם אפילו מיגון לאותו חניון אוטובוסים שהם, שמולם יוצא, בקדמת אפק. בקדמת אפק יש איזה חניון של אוטובוסים והם באו אלינו, עבר עליו המהנדס שאנחנו דרשנו שיהיה גם מיגון לעניין הזה מבחינת האוטובוסים.
- עומר רצון: לגבי האספלט השקט אתה אומר אריה שזה לא קיים, לא מחויב?
- אריה גלברג: כרגע לא מחויב, אולי –
- עומר רצון: אז זו דרישה שאפשר לדרוש. שוב, אני הייתי מפריד בין הדברים. הייתי מפריד באמת לחלוטין בין הדברים. אם בן אדם דורש, יש מומחים ויש בעלי מקצוע שינהלו את זה. אני דווקא חושב –
- שלום בן משה, יו"ר: אני חושב שמשרד השיכון –

- עומר רצון : ראש העיר אני חושב שיפה גם להוביל את זה.
- שלום בן משה, יו"ר : כן, כן, כן.
- עומר רצון : אספלט שקט.
- שלום בן משה, יו"ר : אני מקבל את ההצעה שלך.
- עוזיאל אשואל : אגב, איפה – בכלל, שלום.
- שלום בן משה, יו"ר : דקה, דקה.
- עומר רצון : נתן לך בשורה, אספלט שקט.
- שלום בן משה, יו"ר : זה רגע, דקה. בואו נסיים. **זה כרגע לא לפרוטוקול.** אתה רוצה להוסיף עוד משהו?
- עו"ד משה כהן : כן.
- שלום בן משה, יו"ר : בבקשה.
- עו"ד משה כהן : עוד עניין. השומה שהם צירפו ביחס לנקר 4, כדי להעריך את נזקי הרעש, הם בעצם לקחו את המרחק של נקר 2, שהוא יותר קרוב. זאת אומרת, במקום 36 מטר הוא עשה תחשיב של 23 מטרים, ויותר מזה, גם צילום הבית הוא של נקר 2 במקום של נקר 4.
- שלום בן משה, יו"ר : באמת?
- עו"ד משה כהן : כן. זה עוד איזשהו עניין שקצת –
- עוזיאל אשואל : לא, אפשר לטעון שם טעות סופרים כאילו.
- עו"ד משה כהן : לא, לא, לא, לא.
- עוזיאל אשואל : כי בכסף הוא הוריד.
- עו"ד משה כהן : לא, לא, לא.
- עוזיאל אשואל : לא, כאילו. זאת אומרת –
- עו"ד משה כהן : הרעש הוא נגזרת של המרחק. אתה לא יכול לקחת את המרחק של נקר 2 ולומר כשאתה עושה את השומה ביחס לנקר 4, לומר שזה אותו מרחק.
- עוזיאל אשואל : לא, כי הוא הוריד בכסף, לכן התייחסתי. 625 פה, 690. אז הוא פה יכול לטעון שזה טעות סופרים.
- עומר רצון : עוזי, הוא רצה לתת לך את החווייה ואת התחושה של נקר 2.

- עוזיאל אשואל : לא, כאילו אתה לא יכול להיתלות על זה כי הוא יגיד לך אתה צודק, טעות סופרים. אני אומר את זה כאילו, עובדה שהורדתי במחיר. אתה מבין?
- עו"ד משה כהן : אבל הצילום.
- שלום בן משה, יו"ר : לא, אבל יש צילום.
- עו"ד משה כהן : צילום, מרחק.
- שלום בן משה, יו"ר : כן, בבקשה.
- עוזיאל אשואל : טעות סופרים מקבלת את התמונה.
- עו"ד משה כהן : העניין הבא.
- שלום בן משה, יו"ר : טעות צלמים.
- עוזיאל אשואל : טעות צלמים, כן.
- שלום בן משה, יו"ר : זה מושג חדש. אדוני הרב אדמוני, תוסיף, יש מושג חדש שנקרא טעות צלמים, לא סופרים.
- יעקב אדמוני : היום בדורנו.
- שלום בן משה, יו"ר : כן, בבקשה.
- עו"ד משה כהן : בכל מה שקשור לאובדן נוף, אנחנו חוזרים על הטענות המוכרות שלנו. כאן יש גם איזשהו אלמנט ספציפי. היום במצבם של הבתים בתוואי השטח במקום, אין להם שום נוף. זאת אומרת, הם פשוט נמצאים במפלס נמוך ממפלס התוכנית.
- שלום בן משה, יו"ר : לא השתנה כלום.
- עו"ד משה כהן : בלי קשר לשום דבר. גם כאן בשומה יש טעות בסיסית שלא לוקחת בחשבון את כל התועלת שהתוכנית הזאת תביא בהיבט של שטחים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור והנגישות הפנטסטית שתהיה עכשיו למערכת כבישים היקפית וגדולה.
- שלום בן משה, יו"ר : נכון.
- דובר : מעניין להיות שם.
- עו"ד משה כהן : וכל מי שהיה פה בישיבה הקודמת שם לב גם לתופעה נוספת.
- שלום בן משה, יו"ר : שש בבוקר תבוא איתי, אני אקח אותך לשם.

עו"ד משה כהן : עיקר הטענות שלהם היו לנזקים שנגרמים כתוצאה מביצוע העבודות.
 חשוב להבין, 197 אין עניינו נזקים מביצוע עבודות אלא נזק שנגרם עקב
 אישורה של תוכנית. העבודות יכולות להתבצע 30 שנה קדימה, 30 שנה
 אחורה. הם לא רלוונטיות. הם גם זמניים מטבעם. הנזקים כאלה הם לא
 נזקים ברי פיצוי, אלא יש עילות נזיקיות שלחלוטין לא קשורות לסיפור.
 וגם כאן אנחנו מציעים לקבל את אותה החלטה ממש.

יעקב אדמוני : בגבעת טל יש?

עוזיאל אשואל : לא לפרוטוקול, אתה מבין? צריך,

שלום בן משה, יו"ר : אני מדבר על זה, אני מדבר על זה.

יעקב אדמוני : יש שם, יהיה להם כביש יציאה? לא יהיה להם. יהיה להם יציאה לכביש
 המשני?

עו"ד משה כהן : הם לא מתחברים לכביש 17 באותם 20 מטרים.

יעקב אדמוני : לא כביש 10, אני מדבר על הכביש משנה. יש כביש שחותך.

עו"ד משה כהן : איזה, מה זה הכביש המשני?

יעקב אדמוני : יש את הכביש הרחב.

שלום בן משה, יו"ר : 10 ו-17.

יעקב אדמוני : 10 ו-17. זה העורפי.

עו"ד משה כהן : כן, כן.

יעקב אדמוני : 17 זה המשני, לא?

עו"ד משה כהן : הוא אחד מהכבישים בתוך התוכנית, כן.

אריה בלברג : פה 17, פה.

יעקב אדמוני : כן, כן. יהיה חיבור בין היציאה בין השכונות גבעת טל הקרובה אליה
 לשמה?

עו"ד משה כהן : ברור, כן.

שלום בן משה, יו"ר : כן, כן, כן.

עו"ד משה כהן : ברור.

יעקב אדמוני : כי לפני זה לא היה.

עו"ד משה כהן : הנגישות לכביש 5 –

יעקב אדמוני : זה משהו אדיר.

עו"ד משה כהן : 5, 6, 444, זה דברים –

יעקב אדמוני : זה משהו אדיר.

שלום בן משה, יו"ר : זה עכשיו במקום זה שהוא היה צריך לעשות, כדי להגיע, היה צריך לעשות... עקיפה.

יעקב אדמוני : לפני חמישה חודשים הייתי שם, אז ראיתי שמתחילים לעשות עם הכבישים מיד אחרי הבתים האחרונים.

שלום בן משה, יו"ר : נכון.

יעקב אדמוני : הייתי שמה.

שלום בן משה, יו"ר : יש פריצה שם.

יעקב אדמוני : ראיתי את זה. אז לא –

שלום בן משה, יו"ר : רבותיי.

עו"ד משה כהן : עוד הערה.

שלום בן משה, יו"ר : בבקשה.

עו"ד משה כהן : עוד הערה אחרונה. בכל מה שקשור לאלמנטים משביחים בתוכנית, חשוב

להבין משהו. לפעמים הגודל מייצר איכות מעבר לגידול היחסי במספר

התושבים. זאת אומרת שאם נכנסת לפאזות של 80-100,000 איש, רמת

השירותים ורמת הבונוסים שיש לתושבים, הרבה יותר מאשר הגידול

היחסי בתושבים בזכות הגודל. גם זה.

שלום בן משה, יו"ר : על זה יש –

עו"ד פרומה פורת : אפשר להתווכח.

שלום בן משה, יו"ר : על זה אפשר להתווכח, כן. אבל זה באמת בשולי העניין.

מיקי קפון : המלצות.

עוזיאל אשואל : המלצות? דחינו את הטענה.

שלום בן משה, יו"ר : מה הניסוח יהיה?

עו"ד משה כהן : אנחנו בדיוק באותו נוסח בדיוק, לדחות את תביעות הפיצויים. בהקשר

הזה זה גם על הסף כי אין להם שום זכאות לתבוע פיצויים.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי, טוב.

עו"ד משה כהן: בהתבסס על אותן חוות דעת.

שלום בן משה, יו"ר: אוקיי. תסגור בבקשה את הזה.

**** סוף הישיבה ****