



חבר המתרגמים



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

עיריית ראש - העין

ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2012002

ביום 28.02.2012 ה' אדר תשע"ב

השתתפו:

חברים:

משה סיני-	יו"ר הועדה
רזיאל אחרק-	חבר ועדה
יעקב אדמוני -	חבר ועדה
אבינועם טובים	חבר וועדה

סגל:

אירית נתן -	מנכ"לית
משה כהן -	מבקר פנים
עו"ד פרומה פורת	יועצת משפטית לעירייה
עו"ד משה כהן -	יועץ משפטי לוועדה
אריה גלברג -	מהנדס הועדה
אהובה אחרק -	מזכירת הוועדה
מיקי קפון -	מנהל הוועדה 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

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2012001

משה סיני-יו"ר: טוב בכל מקרה, אריה שעון החול מתחיל לטקטק עכשיו.

אירית נתן: לא גם בניין העירייה יש לו סיכוי עכשיו.

אריה גלברג: הכל מטקטק.

משה סיני-יו"ר: טוב אנחנו נקווה באמת שהישיבה הזאת תהיה יחסית מהירה וזריזה, מי מציג את הנושאים, אריה.

אריה גלברג: אני רק מציג את הפתיח שאנחנו מאשרים את הפרוטוקול של הישיבה הקודמת. ומיקי יציג את הנושאים במהירות וביעילות.

סעיף 1 - - רנ/66

מיקי קפון: תוספת זכויות ושינוי קו בניין לצורך השארת מצב קיים ברחוב עין גדי 5. מדובר בבנייה שבוצעה ללא היתרי בנייה בחזית האחורית של דירת גן שפונה לשצ"פ. הדירה הצמודה הגישה תוכנית דומה לפני כמה מליאות, שאושרה בתנאים להפקדה במחוז, ובנכס השני יש הליך משפטי שמתנהל. מדובר על תוספות בנייה יחסית קטנות, כאשר אנחנו מעירים הערה אחת, שכיוון שקיים פה חדר בקו צידי, לדעתנו.

משה סיני-יו"ר: אה סליחה מיקי לאשר פרוטוקול של ישיבה קודמת. רק אל תשלחו לשלוח את הפרוטוקולים לכולם.

מיקי קפון: בכל מקרה כיוון שהתבצעה בנייה שלכאורה יכולה, אם התוכנית תומלץ להפקדה, ותאושר בסופו של דבר, לאפשר בנייה על גבי הקומות הבאות, אנחנו רוצים להוסיף הערה בהוראת התוכנית שהבנייה עד שיצא היתר תאפשר הקמת תוספות בנייה בקומות,

רזיאל אחרק: גם לקומות האחרות. אגב בניין ליד יכול לעשות את זה גם? אם אנחנו כבר, אם אתה כבר יכול לבוא הבניין שליד יבקש, אם אנחנו נהיה.

מיקי קפון: בעיקרון אנחנו פה,

רזיאל אחרק : עם לב חפץ.

מיקי קפון : אתם צריכים להחליט.

משה סיני-יו"ר : אי אפשר לממן עבורו תבי"ע.

רזיאל אחרק : לא עבורו תבי"ע, אם הוא ירצה כאילו רוח הדברים שכן. ניתן להם.

נתנאל בן יוסף אחרק : אנחנו בדרך כלל נוהגים באופן שוויוני.

רזיאל אחרק : כן זה חשוב. אז או.קי.

משה סיני-יו"ר : הלאה.

סעיף 2 – ירד מסדר היום

מיקי קפון : מבקשים להוריד אותו מסדר היום כיוון שקיבלנו מכתב מהמתנגד שהוא לא

יכול להגיע והוא מבקש להגיע לדיון הבא. כי הוא רוצה ללמוד את הנושא.

מיקי קפון : או.קי. סעיף 3.

סעיף 3 – ת.ח. ח/מ/640

מיקי קפון : גוש 4271 חלקה 150 חלקת משנה. בזמנו, בשנת 96 סירבו לתשריט חלוקה

באזור הזה, בגלל שרוחב הדרכים בזמנו.

רזיאל אחרק : איפה זה?

מיקי קפון : רחוב יבניאלי. רוחב הדרכים המאושרות לפי תוכנית ל-4 מטר בזמנו הוועדה

החליטה שרוצים להרחיב את הדרכים, כי לא בטוח שרוחב הדרכים יספיק

לצורך חניות במגרשים. מדובר בארבעה מגרשים שנשענים על הדרכים האלו.

ואנחנו ממליצים, בעיקרון אין מניעה תכנונית לאשר אותו, אבל אולי שווה

להתנות את האישור בחוות דעת של יועץ תנועה שבאמת בודק את נושא

הרוחב של הדרכים בתחום המגרש הזה.

רזיאל אחרק : זה בקטע של יבניאלי שהוא המשך לקולנוע שם?

אהובה אחרק : כן בדיוק.

רזיאל אחרק : איפה שגיובני שם?

אהובה אחרק : איפה שזכריה משה.

רזיאל אחרק : הבנתי. זה שביל כזה.

אהובה אחרק: נכון. לא, אבל חלקה 150 חלקה גדולה, בחלק של זכריה משה ומגיעה עד מתחם של נצר זהב. וחלק מהחלקה פנוי בכלל, שהמינהל עדיין כנראה רוצה לשווק את המגרשים שם. הם בזמנו עשו את החלוקה הזאת. המינהל יזם את החלוקה הזאת. וסירבו לזה כמו שאמר מיקי, בגלל הדרכים.

מיקי קפון : רוחב הדרכים לפי תב"ע.

יעקב אדמוני: אז מה הבקשה כאילו, מה?

מיקי קפון : הבקשה לאשר חלוקה. הם רוצים לאשר את החלוקה של המגרשים שלהם. ואנחנו מציעים להתנות את זה בבדיקה של יועץ תנועה. כדי לראות שאין בעיה עם רוחב הדרכים. כי אין טעם,

אבינועם טובים: תגיד לי משם אי אפשר לעשות כביש שיוצא לכביש מהבניינים הגבוהים?

מיקי קפון : צריך לבדוק את זה ברמה התכנונית.

רזיאל אחרק: לא, אתה יודע איפה זה אבינועם. זה אם אתה נכנס ביבניאלי יש לך את העיקול שמאלה, אז בדיוק בעיקול יש גם ישר, שביל ישר לקולנוע הוא צר כזה קטן. 4 מטר כמו שהם אומרים, משהו כזה. עכשיו זה לא קשור לבניינים הגבוהים אין קשר.

סעיף 4 – ת.ח. חמ/643/ג

מיקי קפון : גוש 5507 חלקה 86 רחוב יחיא 15. אנחנו מאשרים מחדש חלוקה שכבר אושרה בעבר. כי הם עכשיו הולכים לעשות רישום במפ"י ולרשום את החלקות. יש שינויים בחלוקה שמבוקשת היום לאישור ביחס למה שאושר בעבר. לגבי הצמדה של זכות דרך בין מגרשים, פעם... למגרש אחד, והיום מבקשים לאשר את ההצמדה למגרש אחר. בעיקרון אין מניעה לאשר את החלוקה, בתנאי שכל הבנים יחתמו כדי שאף אחד לא ישנה את הזכויות בדיעבד.

נתנאל בן יוסף אחרק : גם נכון לעשות ככה.

סעיף 5 - ת.ח. חמ/502

מיקי קפון: גוש 5508 חלקה 64. חלוקת משנה. החלוקה הזאת מבקשת לאשר חלקות שלא תואמות להוראות תוכנית, גם בנושא של קווי בניין. וגם בנושא של פתרון תנועתי היא מציעה חלוקה שלא מאפשרת זכות גישה למגרשים פנויים לא מהווה שום זכות מעבר לרכב, ולא זכות להולכי רגל. ולכן בדרך שבה היא מוגשת לא ניתן לאשר אותה כרגע. אם הם יעשו שינוי של החלוקה ניתן יהיה,

סעיף 6 – 20111063 – חנה לוי ויוסי

מיקי קפון: הבקשה אושרה בשעתו –
 רזיאל אחרק: אם אפשר הערה רק בסעיף 5 לא כתבתם כתובת. אז אולי תכתבו כתובת כדי שאנחנו, לא תמיד. לא כן, רק אבל לא משהו.
 יעקב אדמוני: כמדומני זה רחוב רש"י.
 מיקי קפון: אנחנו קיבלנו בקשה להפחתת סכום של אגרות על רקע סוציאלי, קיבלנו מכתב של מחלקת הרווחה.
 אהובה אחרק: בינתיים היא כבר קיבלה היתר.
 מיקי קפון: המבקשת קיבלה היתר כיון שהיא שילמה את כל האגרות וההיטלים אבל היא מבקשת החזר חלקי של אגרות, אם הוועדה תסכים להפחית את האגרות. היא הביאה מכתב מהרווחה, וצריך לבדוק מה,
 משה סיני-יו"ר: יש לזה תנאים קריטריונים עד כמה מותר להפחית.
 אהובה אחרק: יש לה המלצה מהרווחה.
 רזיאל אחרק: זה מה שאמרנו.
 מיקי קפון: או.קי אז מה ההחלטה, האם להפחית לה את האגרות. היטלים עד כמה שזה, היטלים לא ניתן. רק באגרות בנייה.
 משה סיני-יו"ר: קבענו עד 50% יש החלטה שצריך להוציא אותה, על מדרגות עד כמה ניתן להשאיר באופן המכסימאלי.
 רזיאל אחרק: אנחנו ישבנו והחלטנו כאן אז, שעד 50% אפשר לתת בתנאי שהוא מביא, אחד, שתיים, שלוש, ארבע חמש.

משה סיני-יו"ר: אם זה עומד בתנאי החלטה אז,
 עו"ד פרומה פורת: בהתאם למדיניות. ההחלטה הקודמת. להסמיך את הגורמים
 המקצועיים להחליט.

נתנאל בן יוסף אחרק: זה מה שסיכמנו אז לגבי הקריטריונים נכון, יש לנו את הסיכומים.
 עו"ד פרומה פורת: אישור סופי עם אישור הפרוטוקול של הישיבה הבאה.
 נתנאל בן יוסף אחרק: אנחנו הולכים לפי הסיכומים.

סעיף 7 - 20101220 – שמעוני משה ואורלי – גפן 10

מיקי קפון: גוש 5489 חלקה 100 מגרש 618. זאת בקשה אם אתם זוכרים להריסת בית
 ובנו בית חדש, היה את כל הסיפור. המבנה כבר בנוי בפועל.

רזיאל אחרק: אבל ביקשו ניוד שטחים אני רואה לא.

מיקי קפון: לא, שנייה הבקשה אושרה כבר הוצא היתר בנייה ולאחר היתר הבנייה היו
 התנגדויות של שכנים בדיעבד בגלל נושא גובה הבניין. הנושא נדון פה
 בהתנגדויות.

רזיאל אחרק: אה זה עם המרתף שהיה גבוה?

מיקי קפון: עם המרתף שהיה גבוה בדיוק. רחוב הגפן 10. בכל מקרה הנושא עבר שני
 סיבובים בוועדת ערר. וכלומר הייתה החלטה של וועדת ערר, ואחרי זה
 הייתה הבהרה, כי לא כל כך ברורה הייתה החלטה. בסופו של דבר וועדת
 הערר קבעה גובה סופי אבסולוטי במטרים מעל פני הים למבנה, וקבעה גם
 שהמבנה כמו שהוא קיים לפי ההיתר המקורי, הוא פחות או יותר תואם
 להחלטה שלנו.

עו"ד משה כהן: ההיתר מחודש יוני 2010.

מיקי קפון: ההיתר מחודש יוני 2010. ולכן אנחנו ממליצים פה לאשר את הבקשה
 לתוכנית השינויים שהם הגישו בתנאים הבאים. התאמת הגובה
 המכסימאלי, לרבות גובה גג בית המעלית לאחר החלטת וועדת ערר (לפי
 גובה שהותר בהיתר בניה מחודש יוני 2010). הוספת פרט מעקה לחניות
 הפונים לכיוון המצללות האחוריות. הם מבקשים חלונות נמוכים מאוד,

בגובה אפס צריך מעקה תקני כדי שלא נוציא היתר בנייה שהוא בעייתי . התאמת המבוקש במרתף, החלטת וועדת ערר, כיוון שהיא גם נתנה את דעתה להחלטה של הבנייה במרתף. קבלת דוח פיקוח לגבי התאמת הבנוי להיתר הבנייה המקורי. אנחנו רוצים לוודא שמה שנבנה בפועל תואם להיתר המקורי. כי יש פה החלטה של וועדת ערר. תיקון הערות, תיקון הערות חוות דעת. והתאמת הדרישות האחרות למהנדס העיר.

סעיף 8 – 20111517 – גבאי אריה ויפה יהושע בן נון 60

מיקי קפון: גוש 5963 חלקה 22. התבקשה הקלה להקמת קומה נוספת ותוספת זכויות בעקבות הקומה הנוספת. וניתן לאשר את הבקשה בתנאים. אחד התנאים זה חתימה מפורשת של השכן על המרפסת שהם רוצים להקים. הם רוצים להקים מרפסת שהרגליים שלה ירדו לגינה של השכן. כדי למנוע צעקות וטענות, אנחנו רוצים לוודא שהשכן מודע לנושא הזה.

סעיף 9 – 20110238 – חנוכי משה – יהודה הלוי 38

מיקי קפון: בקשה לתוספת בנייה בקומת עמודים קיימת בשטח של 98.81 מ"ר מחסן בשטח של 7.10 מ'. התבקשה הקלה להעברת 18.84 מ' מקומת הגג לטובת קומה א', ועד 6% מתוספת בנייה. אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה בתנאים לפי הערות ה... שלנו.

סעיף 10 – 20110120 – אייל וטל דוד – אפק 47

מיקי קפון: גוש 4271 חלקה 137. בקשה לאישור בית מגורים דו משפחתי בשטח של 427.20 מ"ר. ממ"דים 24 מ'. ... 66 מ"ר. שירות 12.88 מ' שטחים לא מקורים 21.76 מ"ר. הבקשה הוגשה לרשות רישוי ולא ניתן היה לאשר אותה בגלל נושא של קווי בניין שהיה צריך לבקש לפרסם בהקלה, פורסמו הקלות ולא התקבלו התנגדויות.

יעקב אדמוני: מה כתוב כאן 4 ולא 3.60. כאילו לא נתנו להם את ההקלה?

מיקי קפון: לא, הם הגישו את הבקשה לרשות רישוי. הבקשה ברשות הרישוי לא תאמה לקווי הבניין, ולכן הם פרסמו הקלה. עם פרסום ההקלה, יעקב אדמוני: אז מתאפשר להם.
מיקי קפון: התאפשר להם. כן. ולכן ההמלצה היא לאשר בתנאים הרשומים.

סעיף 11 – 201101873 – סלאח סלאח, גרמה משה ושאל – מלכי ישראל 62

מיקי קפון: גוש 4272 חלקה 50. הקמת בית מגורים חדש יחידה אחת בשטח של 151.03 מ"ר ממ"ד ושירות בשטח של 17.90 מ". פורסמה הקלה ל-10% בקו בניין צדדי. וניוד שטח מקומה א'. והקמה למרחק בין בניינים. לא התקבלו התנגדויות. ולכן ההמלצה לאשר בתנאים. אני רוצה להעיר פה שהתחילו להתבצע עבודות של הקמה של השלד הזה בפועל בלי היתר בנייה וניתן צו הפסקה מינהלי כרגע.

עו"ד פרומה פורת: הוא מכובד?

מיקי קפון: הוא מכובד כן. צו הפסקה מכובד. בעבר, ניתן היתר בנייה שלא מומש לשת יחידות. והוא פג תוקף וכרגע הוא הגיש היתר. אנחנו מושכים את כל האישורים מההיתרים הקודמים ונוכל להנפיק את היתר הבנייה.

סעיף 12 – 20111384 – הכהן חגי ואורית – שילה 87 מצפה אפק

מיקי קפון: בית צמוד קרקע למספר משפחות. בקשה לתוספת 46.23 מ"ר, אחסנה 3 מ". חניה 17.08 מ", גגון 3.5 מ". מרפסות לא מקורות 19.54 מ"ר. פרגולה 18.28 מ"ר.

התבקשה הקלה מהוראות בינוי לצורך קירוי חצר משק וגג רעפים במקום פרגולה. ההמלצה היא לאשר בתנאים למעט קטע מסככת חניה שבולט מעבר לגבול המגרש. וגגון בקו בניין אפס שלא ניתן לאשר אותו.

סעיף 13 – 20111341 – רוזן רונית ועמירם – ברקת 6 גבעת הסלעים

מיקי קפון: גוש 5018 חלקה 10 מגרש 10. בית צמוד קרקע חד משפחתי. מהות הבקשה

זה מחסן בקומת הקרקע בשטח של 7.78 מ"ר, תוספת למרתף בשטח של 7.78 מ"ר ופרגולה בשטח של 12.54 מ"ר. פורסמה בקשה להקלה להעברת זכויות עיקריות לקומת המרתף של 4.28 מ"ר, לא התקבלו התנגדויות. ולכן ההמלצה היא לאשר בתנאים.

סעיף 14 – 20120088 – פרחי עדנה ומרדכי – יהודה הלוי 83

מיקי קפון: גוש 4272 חלקה 115 מגרש 2. בנייה חדשה לחצי מדו משפחתי בשטח של 158.02 מ"ר. ממ"ד 12 מ' מרתף 49.94 מ"ר. מרפסת לא מקורה 25.61 מ"ר. פורסמה הקלה לקו בניין צדדי של עד 10%. במקום 4 מ' 3.60 מ' יש פה שאלה שהיא יותר קניינית. אחד הגובלים הוא בעלים שנפטר, ואין עדיין צו ירושה. עכשיו נמסרו הודעות אבל לא ברור לנו מה המעמד של הגובלים במיוחד על רקע זה שבעבר הוגשו התנגדויות מצד אותם בעלים. ודחינו את ההתנגדויות.

רזיאל אחרק: לא, אם דחיתם את ההתנגדויות.

מיקי קפון: בזמנו, לא אני רק אומר. כיוון שפורמאלית אין בעלים אז אני לא יודע מה העמדה פה.

עו"ד משה כהן: מבחינה משפטית כשמישהו נפטר ירושה ובאים במקומו, גם כשמוצא צו ירושה מתי שהוא זאת הכרזה רטרואקטיבית אחורנית על מי שהוא בר זכויות. עכשיו הרבה פעמים היתרון הוא פשוט לבדוק איתם. לפעמים יש צוואה, לפעמים אין. לפעמים אומרים אין צוואה. וכל מיני, שטויות. אנחנו הרבה פעמים משתדלים שלא לעקב הליכים. זאת אומרת מחתימים את הילדים, ממציאים לילדים. ממציאים לבן הזוג את כל מי שאנחנו רק יודעים שקשור.

נתנאל בן יוסף אחרק: סליחה במקרה הזה במדובר שהוועדה דחתה את ההתנגדות כשהוא עוד היה חי. סוף דיון. זאת אומרת מבחינתנו ההמשך שגם ליורשים אין say אם הוועדה דחתה את ההתנגדות אז נגמר הדיון.

עו"ד משה כהן: לא, מהבחינה הזאת אני מסכים. אמרתי קצת,

נתנאל בן יוסף אחרק: אה דיברתי באופן כללי, לא על המקרה הספציפי.
מקי: אז ההמלצה היא כרגע לאשר את הבקשה בהתאם כיוון שלא היו התנגדויות לבקשה.

סעיף 15 – 20120077 – אסא טל – האלה 10

מיקי קפון: גוש 5490 חלקה 58 מגרש 926. בקשה להריסה ותוספת עו"ד פרומה פורת: שנייה לגבי התיק הקודם. אני חושבת שצריך לידע את היורשים הפוטנציאליים שההתנגדות נדחתה. כי יש שם התנגדות ברשות ערר, הם נכנסים לנעליהם. אני לא חושבת שזה, אהובה אחרק: הבעיה היא לאתר אותם. עו"ד פרומה פורת: מי הילדים שם, לפחות לעשות מאמץ לאתר. אהובה אחרק: הוא פרסם הקלה. רזיאל אחרק: מה זה מאמץ תגדירי פעולה. עו"ד פרומה פורת: עם הילדים מהסביבה, עם מי שהוא מכיר. אהובה אחרק: בעבר הייתה בקשה עם הקלה וכולי והשכנה הגישה התנגדות. ודחינו את ההתנגדות שלה כשהיא עוד הייתה חיה. עכשיו היא הלכה לעולמה. נתנאל בן יוסף אחרק: אני לא מבין את העמדה של היועצת המשפטית אני אגיד לך את האמת. אני לא מבין את העמדה שלך אני אגיד לך למה. כי בתקופה שהם דחו את ההתנגדות של העותרת בעודה בחיים היא יכולה הייתה להתנגד והיא לא ביצעה את ההליך של ההתנגדות.

עו"ד פרומה פורת: מתי זה היה?

נתנאל בן יוסף אחרק: מקדמת דנא, היא מסבירה לך שהיא הליך כבר כשהיא הייתה חיה. עו"ד משה כהן: נתנאל אני מציע לשוב ולדון לאחר שייעשה מאמץ. כי הדיון ההתנגדות נדונה ונדחתה לפני שנים.

נתנאל בן יוסף אחרק: אין בעיה, זהירות יתר תמיד טובה. בסדר. מיקי קפון: אם ככה ההחלטה בסעיף 14 שונתה, וזה לשוב ולדון לאחר יידוע היורשים. נתנאל בן יוסף אחרק: לאחר עשיית מאמץ ליידוע היורשים על פי דין.

(מדברים ביחד)

סעיף 15 – 20120077 - אסף האלה 10

מיקי קפון : גוש 5490 חלקה 58 מגרש 926. בקשה שבפועל היא להריסת מבנה לחלוטין, והקמת מבנה חדש. המהות שהם כתבו, בקשה להריסה ותוספת בנייה. בעיקרון פורסמו הקלות, אין מניעה לאשר. כיוון שלא התקבלו התנגדויות אבל אנחנו רק ממליצים בין היתר לשנות את המהות להריסה ובנייה של מבנה חדש כי זה התיאור הנכון של הבקשה. פשוט זה לא תוספת בנייה אלא הריסה גילוח של מבנה, והקמת מבנה חדש במקומו.

משה סיני-יו"ר : זהו סיימנו.