



חבר המתרגמים



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

הקלטות דיונים ושיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

# עיריית ראש - העין

ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 2011006

ביום 13.11.2011 ט"ז בחשוון תשע"ב

## השתתפו:

### חברים:

משה סיני -	יו"ר הועדה
רזיאל אחרק -	חבר ועדה
אבינועם טובים -	חבר וועדה
יעקב אדמוני -	חבר ועדה
עו"ד נתנאל אחרק -	חבר וועדה
מתי יצחק -	חבר וועדה
מיכאל מלמד -	חבר ועדה

### נציגים:

פאר טניה -	נציג מינהל מקרקעי ישראל
טימור מגרלי -	נציג משרד השיכון
דוד ינקוביץ -	נציג מכבי אש
רוזליה פישקין -	נציגת משרד הבריאות
עדית בר יוסף -	נציגת שר הפנים
ורד אדרי -	נציגת משרד איכות הסביבה

### סגל:

אריה גלברג -	מהנדס הועדה
--------------	-------------

#### 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

יועץ משפטי לוועדה	עו"ד משה כהן -
מנכ"לית	אירית נתן -
מנהל הוועדה לתכנון ובניה	מיקי קפון -
גזבר העירייה	רו"ח רחבעם חיים -
מבקר פנים	משה כהן -
יועצת משפטית לעירייה	עו"ד פרומה פורת -
מזכירת הוועדה	אהובה אחרק -

### סדר יום

### רשימת נושאים תכנוניים:

1. רנ/מק/140
2. רנ/מק/10/1/א
3. חמ/624/א
4. חמ/307/א
5. חמ/740/ב
6. חמ/32/א
7. חמ/815
8. חמ/40/ב
9. רנ/מק/145
10. רנ/מק/48
11. חמ/45/א
12. חמ/637/ד
13. חמ/51/ב
14. חמ/333/ב
15. רנ/מק/140/א

16. רנ/64

**רשימת בקשות:**

סעי'	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
1	20110702	4270	92	2	אמר גדעון	יהודה הלוי 138
2	20110783	5490	192	704	דוד משה	הבקעה 9
3	20110872	5508	35	2	שוקר שמואל ונחמה	הבנים 8
4	20110619	5491	123	404	נגר בת שבע	הציונות 24
5	20110956	5487	38	128	פיין דורון ואריאלה	אמנון ותמר 5
סעי'	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
6	20110009	4274	135	2	לג/אמי רוני וגלית	הטייס 24
7	20110240	5490	17	891	שטיין משה ומיכל	אלון 9
8	20110351	4252	69		נדב חיים	העבודה 14
9	20110272	4270	59	2	חוברת ישעיה	אפק 59
10	20110234	5442	222	732	יצחק דורית ויעקב	פולג 37
11	20101263	5443	160	605	וקנין ציפי ויהודה	זהר 23
12	20110987	4271	34	2	צדוק בן ציון	יבנאלי 41
13	20110984	4253	89	2	יצחק אליהו וחנוך	מהריקא 24
14	20110985	4253	89	2	יצחק אליהו וחנוך	מהריקא 24
15	20110960	5018	116	407	לבשטיין מיכל ורוני	גזית 40
16	20110733	5443	211	656	לסניק נילי וגיל	איילון 75
17	20111063	5511	47	2088	חנן דליה ויוסי	רמת הגולן 29
18	20111038	4252	26	36	בריקמן אלון מירב	יהושע בן נון 62
19	20110466	4272	81	1	טירס משה	שבזי 47
20	20070491	4273	36		אהרון ארז	וולפסון 7

21	20110622	5441	279	583	הרשקוביץ לאי וענת	אדיר 32
22	20111250	4270	50	2	מוסא שמעה משה אלי	אפק 94
23	20101055	5507	63	2	בושרי אורית ואמיר	קוממיות 11
24	20110111	4273	52		עיריית ראש העין	צה"ל
25	20111010	4272	140		בי.גי. אף בולדינגס	גיון קנדי 9
26	20110778	4272	35		מליחי יחיאל וזמיר	מלכי ישראל 19
27	20050253	4273	36		אהרון ארז	וולפסון 7
28	20110361	4252	90		מרציאנו שלמה ובניו	המרץ
29	20110469				קוהלת אהרון ומירב	התנאים 16
29	20090621	4272	143	4	אשוואל זכריה	מלכי ישראל 10
30	20110624	4274	112		עטרי רבקה	הנביאים 12
סעי' 31	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת
31	20090595	4271	64	1	הלוי ציונה ושלמה	המוביל הארצי 34
31	20110704	5498	3104		גבעת טל	גבעת טל
32	20090621	4272	143	4	אשוואל זכריה	מלכי ישראל 10

### פרוטוקול

#### אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2011005 מיום 7.8.11

אהובה אחרק: אז כל התיקים שהמלצה היא לאשר, אפשר לעבור עליהם או שאתם רוצים.

#### רשימת בקשות

#### סעיף 1 – 20110702 – אמר גדעון – יהודה הלוי 138

מיקי קפון: סעיף מספר 1 מבקש אמר גדעון. בקשה מספר 20110702 מבקש אמר גדעון מרחוב יהודה לוי 138. גוש 4270 חלקה 92 מגרש 2. מהות הבקשה – בקשה לאישור בית מגורים חדש. הבקשה כללה הקלה של העברת זכויות מקומת הגג לקומת הקרקע, והעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע. והקלה בקו

בניין צדדי. לא היו התנגדויות וניתן לאשר את הבקשה בתנאים שמפורטים.

**סעיף 2 – 20110702 – אמר גדעון – יהודה הלוי 138**

**מיקי קפון:** בקשה מספר 20110783 מבקש דוד משה בקשה לאישור בריכת שחייה בשטח

48 מטר מרובע. פורסמה הקלה להקלה בקו בניין קדמי במקום 4 מטר חצי

מטר. בקו בניין צדדי במקום 3 מטר חצי מטר, לצורך הקמת הבריכה.

**אריה גלברג:** לא היו התנגדויות.

**מיקי קפון:** לא היו התנגדויות ניתן אשר את הבקשה.

**סעיף 3 – 20110872 – שוקר שמואל ונחמה – הבנים 8**

**מיקי קפון:** בקשה מספר 20110872 מבקש שוקר שמואל ונחמה בקשה להקמת בית

מגורים חד משפחתי. התבקשה הקלה להקלה בקו בניין צדדי במקום 4 מטר

מבוקש 3.60 ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. מומלץ לאשר בתנאי

הערות הבדיקה.

**סעיף 4 – 20110619 – נגר בת שבע – הציונות 24**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110619 מבקשת נגר בת שבע, כתובת הציונות 24 גוש 5491

חלקה 123 מגרש 404. בקשה לאישור פיר מעלית פנימית וחיצונית בבית

משותף. הבקשה להקלה תוספת פיר מעלית פורסמה ולא היו התנגדויות ניתן

לאשר בתנאים את הבקשה.

בית משותף הם ביקשו להוסיף פיר מעלית חיצונית מעבר לקו בניין.

**סעיף 5 – 20110956 – פיין דורון ואריאלה – אמנון ותמר 5**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110956 מבקשים פיין דורון ואריאלה. בקשה לאישור בריכה

וחדר מכונות. פורסמו הקלות לקו בניין צדדי במקום 5 מטר 40 ס"מ. לא היו

מתנגדים ניתן לאשר בתנאים.

**סעיף 6 – 20110009 – לג'אמי רוני וגלית – הטייס 24**

**מיקי קפון:** בקשה 20110009 מבקש אג'מי רוני וגלית. הבקשה נדונה בדיון קודם, נשמעו התנגדויות הוחלט לשוב ולדון לאחר התיקונים.

**אירית נתן:** אתה עם אג'מי?

**מיקי קפון:** כן, בסעיף 6. בעיקרון הבקשה בהתאם לתקנון וניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

**סעיף 7 – 20110240 – שטיין משה ומיכל – אלון 9**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110240 מבקש שטיין משה ומיכל אלון 9 גבעת טל. גוש 5490 חלקה 17 מגרש 891. אישור תוספת שטח לבית קיים. הבקשה להקלה של עשרה אחוזים בקו בניין אחורי פורסמה בעיתונים לא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

**סעיף 8 – 20110351 – נדב חיים – העבודה 14**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר, 20110351 מבקש נדב חיים כתובת העבודה 14 באזור התעשייה הישן, גוש 4252 חלקה 69. בקשה לאישור סככות קיימות בשטח. פורסמו בקשה להקלה בקו בניין אחורי עד שלושים אחוז, במקום שש מטר מבוקש 4.20 מטר. לא התקבלו התנגדויות וניתן לבקש את הבקשה בתנאים.

**סעיף 9 – 20110272 – חוברה ישעיה – אפק 59**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110232 מבקש חוברה ישעיה, כתובת אפק 59, גוש 4270 חלקה 59 מגרש 2. בקשה להקמת בית מגורים חדש. פורסמה הקלה של עשרה אחוזים בשטח מגרש מינימאלי לתוך 3 יחידות. במקום 720 מטר, 711 מטר. ועד עשרה אחוזים בקו בניין צדדי. ההקלה פורסמה לא התקבלו התנגדויות. מומלץ לאשר בתנאי תיקונים כפי שמצוין.

**סעיף 10 – 20110234 – יצחק דורית ויעקב - פולג 37**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110234 מבקש יצחק דורית ויעקב, כתובת פולג 37 גוש 5442 חלקה 222 מגרש 732. בקשה לאישור תוספת שטח פורסמה בקשה להקלה בקו בניין אחורי עד 30 אחוז בלא פתחים, ללא צורך מימוש בניית ממ"ד. לא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

**סעיף 11 – 20101263 וקנין ציפי ויהודה – זהר 23**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20101263 מבקש וקנין ציפי ויהודה, כתובת זהר 23 גוש 5443 חלקה 160, מגרש 5605. בקשה לאישור תוספת שטח בשטח של 50.53 אחסנה 1.40, מחסן בחצר 5.70. מצללה 16.53. פורסמה הקלה לקו בניין אחורי עד 30 אחוז לצורך בנייה מעל ממ"ד לא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר בתנאים.

**מיכאל מלמד:** בחוות הדעת הקודמת, בהחלטה הקודמת אמרו לשוב ולדון לאחר הבהרת הבקשה.

**מיקי קפון:** כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי ולא ניתן היה לאשר אותה ברשות רישוי. הם היו צריכים לפרסם את זה בהקלה, לכן זה פורסם והם תיקנו את זה כמבוקש.

**סעיף 12 – 20110987 – צדוק בן ציון – יבנאלי 41**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110987 מבקש צדוק בן ציון עבור יעקוביאן גילה ושמי. כתובת יבנאלי 41. גוש 4271 חלקה 34 מגרש 2. בקשה לאישור תוספת שטח 107.34 מטר בשטחים לא מקורים 2.34 מטר מרובע. פורסמו הקלות לקו בניין צדדי, במקום 4 מטר, 3.60. קו בניין אחורי במקום 3 מטר, 2.70 והקלה בקו בניין צדדי, עד 2.70 מטר ללא פתחים. לא התקבלו התנגדויות, ומומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

**סעיף 13 – 20110984 – יצחקי אליהו וחנוך – מוהריקא 24**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110984 מבקש יצחק אליהו וחנוך. כתובת מוהריקא 24, גוש 4253 חלקה 89 מגרש 2. הקמת בית מגורים חדש בשטח של 140.23 מטר

מרובע, ממ"ד ושירות בשטח 22.13. פורסמה בקשה להקלה לגודל מגרש מינימאלי במקום 720 מטר, 716 לצורך הקמת שלוש יחידות דיור. הוגשה בקשה משלימה לעוד שתי יחידות שטרם אושרו, ההמלצה היא לאשר בתנאים.

#### **סעיף 14 – 20110985 – יצחקי אליהו וחנוך – מוהריקא 24**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110985 מבקש יצחק אליהו וחנוך, זו בקשה משלימה לבקשה הקודמת. הוא פשוט מגיש שתי בקשות ליחידה אחת, ולעוד שתיים. הוא רוצה לפצל, לא לדון על זה בהיתר אחד אלא לפצל אותו. יותר קל לקבל טופס 4 בסוף. הוא לא רוצה לקשור את כל הבניינים בטופס 4. כתובת מהאריקה 24 גוש 4253 חלקה 89 מגרש 2. הקמת בית מגורים חדש, שתי יחידות דיור, בשטח של 292.89 מטר מרובע. שני ממ"דים ושירות בשטח כולל של 83.87. הבקשה להקלה בגודל של מגרש מינימאלי, במקום 720. לצורך ... שפורסמה בעיתונים. יש לי הערה שהוא חורג בשוליים מהשטחים המותרים לו בקומה. הוא מבקש 34.31. במקום 30 אחוז בקומה, הוא מבקש 34.31 על המגרש או שיפרסם עוד הקלה או שייתקן את התוכנית ואחרי זה יפרסם תוכנית שינויים. אז ההמלצה לאשר בתנאים האלה.

#### **סעיף 15 – 20110960 – לבשטיין מיכל ורון – גזית 40**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110960 מבקשים לפשטיין מיכל ורון. כתובת גזית 40 גוש 5018 חלקה 116 מגרש 407. בקשה לתוספת בשטח 38 מטר מרובעים, שטח מקורה 21.51 מטר מרובע. ומחסן 5.39. פורסמה בקשה להקלה עד 6% משטח הבנייה, לא התקבלו התנגדויות. מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

#### **סעיף 16 – 20110733 – לסניק ניילי וגיל – איילון 75**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר, 20110733 מבקש לסניק מיילי וגיל, כתובת האילון 75 גוש 5443 חלקה 211 מגרש 656. בקשה לאישור תוספת ב... 64.89 אחסנה 16.34



מטר פרגולה. פורסמה הקלה בקו בניין אחורי עד עשרה אחוזים, לא התקבלו התנגדויות. התוכנית תואמת לתוכנית הבינוי, וההמלצה היא לאשר בתנאים.

### **סעיף 17 – 20111063 – חנן דליה ויוסי – רמת הגולן 29**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20111063 מבקש חנן דליה ויוסי, כתובת רמת הגולן 29. גוש 5511 חלקה 51 מגרש 2088. תוספת לבית קיים בשטח של 24.90 מטר. ממ"ד 12 מטר. סככה 5.20 סככה 15.48 ... 18.35. ומרפסת לא מקורה 35.50. הבקשה להקלה בקו בניין צדדי אפס לצורך הקמת ממ"ד פורסם בעיתונים. ההודעה פורסמה בנכס. הגובלים חתמו, לא התקבלו התנגדויות וההמלצה היא לאשר בתנאים. סככות שירות.

### **סעיף 18 – 20111038 – בריקמן אלון ומירב – יהושע בן נון 62**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20111038 מבקש בריטמן אלון ומירב, כתובת יהושע בן נון 62. גוש 4252 חלקה 26.

**רזיאל אחרק:** אגב אמרו לי שברמת הגולן נצלו את מירב אחוזי הבנייה. בכל רחוב רמת הגולן, ואני שמתני לב לאחרונה יש הרבה בקשות. השאלה מאיפה הם לוקחים את זכויות הבנייה?

**מיקי קפון:** שטחי שירות.

**אהובה אחרק:** שטחי שירות.

**רזיאל אחרק:** אה זה שטח שירות?

**משה סיני-יו"ר:** באיזה סעיף אנחנו?

**מיקי קפון:** סעיף 18. אישור מצב קיים לתוספת עליית גג, 29.97 מטר מרובע, שטח שירות 9.36 מטר. מדרגות 2.08 מחסן 4.54 מטר. פורסמה בקשה להקלה עד שישה אחוזים משטח הבנייה. ולא התקבלו התנגדויות.

**רזיאל אחרק:** מה זה תוספת עליית גג? זה מדרגות או מה?

**מיקי קפון:** הם רוצים לממש בתוך הגג הקיים.

**רזיאל אחרק:** סליחה או.קי.

**מיקי קפון:** ההמלצה היא לאשר את הבקשה בתנאים.

**סעיף 19 – 20110466 – טירם משה – שבזי 47**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר, 20110466 מבקש טירם משה ייעוד מגורים ג' לחזית מסחרית, גוש 4272 חלקה 81, רחוב שבזי 47 מדובר במסעדת שבזי ברחוב שבזי. יש פה טעות בדאפט התוכנית החלה היא רנ/10. מבוקש מגורים ג' עם חזית מסחרית. מבוקש לאשר קולונדה לפי הניתן לפי תוכנית רנ/10 בחזית של המסעדה. אנחנו רק מעירים הערה אחת שהוא רוצה, הוא פרסם גם הקלה לתוספת קומה של ... כדי להפוך אותה לשטח עיקרי. כיום השימושים במרתף הם שימושים של מטבחים שלא בטוח שיקבלו אישור ממשד הבריאות כשהוא יבוא להוציא רישיון עסק. אנחנו ממליצים שהוא יוסיף בקשה מסודרת למטבחים בקומת הקרקע, כמו שצריך ולא ייתקע אחר כך בנושא של הרישוי. זה לבדיקה מול המתכנן שלו ומולו. כי לא מבטוח שהמבטחים היום במרתף כי אנחנו עושים מהלך תכנון שיכול להיות שהוא עקר, בסוף הוא לא יקבל רישיון עסק. כי הוא צריך לעשות את כל המהלך התכנוני מהתחלה.

**אריה גלברג:** אנחנו נרשום את זה כהמלצה.

**מיקי קפון:** אנחנו ממליצים לא מחייבים. אנחנו ממליצים על זה, לא מחייבים אותו. הוא עלול להיתקע על זה פשוט ברישיון עסק.

**רזיאל אחרק:** ואם הוא לא ייתקע על זה מה, הוא יחזור אלינו עוד פעם.

**מיקי קפון:** הוא יחזור לבקשה נוספת.

**רזיאל אחרק:** של מה?

**מיקי קפון:** של מטבחים בקומת הקרקע. יחזור לנושאים תכנוניים מהתחלה.

**אריה גלברג:** הוא ילד גדול.

**מיקי קפון:** אין בעיה אתם ממליצים. אנחנו ממליצים. אנחנו לא מחייבים, אם אתם רוצים לחייב.

**רזיאל אחרק:** זה אומר שאם הוא יביא את זה אנחנו מאשרים גם את זה, זה מה שאתה

אומר בעצם?

**אריה גלברג:** לא יודע. לפי השטח.

(מדברים ביחד)

**רזיאל אחרק:** אריה השאלה אם אנחנו יכולים להגיד בוא תעשה את זה ואנחנו נקבל. ואז

אנחנו מביאים את זה.

**מיקי קפון:** מה שאתם רוצים.

**משה סיני-יו"ר:** לא הבנתי, מבחינתי זה בסדר.

**מיקי קפון:** אז ההמלצה היא לאשר בתנאים. ולידע את המבקשים.

### **סעיף 20 – 20070491 – אהרון ארז – וולפסון 7**

**מיקי קפון:** בקשה מספר 20070491 מבקש אהרון ארז כתובת וולפסון 7 דיון מגורים ג' בית משותף. בקשה לתוספת דירה לבית משותף בקומה עליונה בשטח 45.05

פורסמה בקשה להקלה עד 6 אחוז בשטח הבנייה ועד 2.5 אחוז בקומה

נוספת. היא נדונה בישיבה הקודמת שבה הוחלט לאשר בתנאי הגשת תוכנית

אחידה לכל התוספות בקומת הגג, שיפור חזיתות בתיאום מהנדס הוועדה

והשמאי לפי גיליון דרישות. הוא הגיש בקשה שמראה את כל החדרים

האפשריים על הגג.

**רזיאל אחרק:** אגב הוא רכש את הזכויות מהגרש השני.

**מיקי קפון:** לא, זה מדובר על שתי בקשות שלו.

**אהובה אחרק:** לא אנחנו מדברים על וולפסון.

**מיקי קפון:** הוא הגיש תוכנית שבה רואים תוספת אחידה תיאורטית לכל יחידות הדיון

במבנה, והוא פרסם עוד פעם עוד הבקשה ולכן ההמלצה היא לאשר את

בתנאים, לחדש את ההחלטה ולאשר בתנאים.

### **סעיף 21 – 20110622 – הרשקוביץ אלי וענת – אדיר 32**

**מיקי קפון:** בקשה מספר 20110622 מבקשים הרשקוביץ אלי וענת בכתובת אדיר 32 גוש

5441 חלקה 279 מגרש 583 בקשה לאישור תוספת 11.62 מטר מרובע, אחסנה

4.81 ופרגולה 4.16 – 32. מובא לדיון לאחר פרסום הקלה, קו בניין אחורי עד עשרה אחוז, במקום 4 מטר 3.60. ... בניית ממ"ד פורסמה ולא התקבלו התנגדויות וההמלצה היא לאשר בתנאים.

#### **סעיף 22 – 20111250 – מוסא שמעה – אפק 94**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20111250 מבקש מוסא שמא, משה אלי, משה דינה. כתובת אפק 94. גוש 4270 חלקה 59.

**מיכאל מלמד:** זה יוצא רחוב האצ"ל אגב. זה חשוב לסטטיסטיקה.

**מיקי קפון:** לא זה חשוב בכלל. בואו נבדוק את זה גם מול גבי אולי. הבית עצמו נמצא באצ"ל. הוא נמצא על החזית של האצ"ל. פורסמה הקלה לניוד 27.17 מטר מרובע מקומת הקרקע, וקומה א' לטובת המרתף. ועד שישה אחוזים משטח הבנייה. לא התקבלו התנגדויות. יש פה בעיה אחת שכרגע במרתף היום יש יחידת מגורים קיימת בפועל שלא בהיתר בנייה. אני הייתי שם פשוט בסיוור. הבית נמצא במצב של שלד מעל פני הקרקע, ולמטה במרתף יש יחידת דיור. זה מתאפשר בעקבות דלת כניסה ישירה לחדר מדרגות חיצוני. אנחנו ממליצים לאשר למעט הדלת הזאת. כיוון שבפועל כבר יש יחידה, כלומר רואים שיש כבר פיצול בפועל. לאחר גמר הבנייה יעשה מה שיעשה, אבל לפחות שההיתר יצא.

**רזיאל אחרק:** הבן אדם שגר למטה הוא זה שבונה למעלה. הוא הבעלים של הנכס. אז מה הבעיה.

**מיקי קפון:** היום הארכיטקטורה מאפשרת פיצול יחידה במרתף שקיימת גם בפועל, בלי היתר. אז אנחנו ממליצים לאשר את זה בלי הדלת. כי אתה יודע שזה כבר קיים. כלומר זה מאפשר פיצול גם בעתיד. אחר כך במהלך החיים, לאחר שהוא יקבל טופס 4 זה כבר סיפור אחר. אבל לפחות שההיתר יצא.

**אריה גלברג:** מיקי המרתף גדול מחמישים מטר.

**מיקי קפון:** כן, והוא גם פרסם את ההקלה לניוד זכויות לצורך הגדלת המרתף.

**רזיאל אחרק:** איך הוא ייכנס למרתף?

**מיקי קפון:** מתוך הבית.

**רזיאל אחרק:** יש לו כניסה?

**מיקי קפון:** כן, מהלך המדרגות הוא מהלך מדרגות שמוביל מתוך הבית. הוא מבקש

כניסה נפרדת למהלך המדרגות. לאותו מהלך מדרגות שנמצא בתוך הבית.

**רזיאל אחרק:** אין איזה שהוא מנגנון שאחרי שהוא מקבל את ההיתר לבוא, לשלוח פיקוח

לראות אם הוא פיצל.

**מיקי קפון:** אבל זה כבר קיים היום.

**רזיאל אחרק:** בסדר, אז מה למנוע מבן אדם כניסה, אני יכול לעשות לעצמי כמה כניסות

שאני רוצה, סתם שאלה.

**מיקי קפון:** אבל היום זה קיים.

**רזיאל אחרק:** לא רגע שנייה.

**מיקי קפון:** זה לשיקולכם.

**רזיאל אחרק:** השאלה הנשאלת היא כזאת. הרי אני הבית שלי, אני יכול לעשות לי שש

כניסות מהבית. מותר לי איך שאני רוצה, למה אסור לי.

**אריה גלברג:** לא, לא מותר לך. כי אתה צריך לבקש היתר על כל שינוי בחזית.

**רזיאל אחרק:** או.קי. בסדר כשאתם אומרים לו לא לעשרות כמה כניסות מהבית, שמהסלון

אני רוצה ויטרינה שני מטר, אני רוצה לצאת מהחדר ההוא לגינה.

**אריה גלברג:** אין .. סבירות. אף אחד לא יפתח עשרים פתחים.

**רזיאל אחרק:** ... הוא רוצה לצאת מהמרתף במקום לעבור דרך הבית, לצאת ישר החוצה,

למה לא?

**אריה גלברג:** אתה יודע שיש תב"ע אחת בעיר שזה מותר בתנאי שהמרתף ייחשב כשטח

עיקרי? בגבעת טל, אז למה אמרו שזה מותר בשטח עיקרי.

**רזיאל אחרק:** רגע, אז בואו נעשה כתנאי שיישאר מעבר בין הבית למרתף, אם אתה בא

בודק שהוא לא סוגר את המעבר הזה, הם יצאו. הלא אם אתה מונע את

המעבר בתוך הבית, בן אדם שעושה פיצול מה הוא עושה. הוא מונע את

המעבר מהמרתף לקומה הראשונה, לקומת הקרקע. אז בוא תבוא תבדוק

שהוא לא סגר את זה. אם הוא לא סגר את זה, כי בן אדם שמפצל דירה הוא

לא ישאיר מעבר מהמרתף לקומה א.

**אריה גלברג:** מרתף בהגדרה זה שטח לא בדרגה א'. זה שטח שירות מגבילים את הגובה.

**רזיאל אחרק:** אז אדרבה אתה רק מחזק את מה שאני אומר, שהוא לא יפצל. כי הוא לא

ייתן למישהו לגור בגובה 2 מטר, אף אחד לא יגור.

**מיקי קפון:** בוא נגיד ככה, הוא הולך לבנות הוא הולך לגור בבית הזה?

**אהובה אחרק:** כן. כן.

**רזיאל אחרק:** אני לא יודע.

**מיקי קפון:** או.ק. אז אתה לא יכול עכשיו לסגור לו את הדלת ולהגיד לו תשמע תבנה.

**רזיאל אחרק:** תגיד לו.

**מיקי קפון:** תגמור את הבית שלך.

**אהובה אחרק:** הוא צריך להראות את זה בתוכנית שהוא סוגר. ולפני טופס 4 נוודא.

**רזיאל אחרק:** אני חושב שבנושא הזה כדאי שאנחנו יש לנו אצבע קלה על ההדק זה לא

חמש כניסות. הוא עושה כניסה אחת למרתף מהבית שלו, הוא רוצה לצאת

מהמרתף החוצה, שישאיר את המעבר בין המרתף לקומה א' לקומת הקרקע

ובזה נגמר הסיפור. עכשיו מחובתנו אולי אם אנחנו רוצים וחוששים או ששכן

מתלונן לבדוק שהמעבר הזה פתוח או סגור. זה הכל. אבל למנוע ממישהו

שתהיה לו כניסה לבית. החיבור בין המרתף לקומה הראשונה אם בן אדם

סוגר את המעבר הזה. זאת אומרת שהוא מפצל. כי אתה לא תתן לדייר שגר

למטה שייכנס אליך הביתה, לקומה הראשונה, אתה מבין אבל למה אני צריך

למנוע ממישהו לצאת מהמרתף שלו החוצה, בגלל שאני חושש. זה כמו לשים

על ספידומטר לנעול את המהירות עד 120. אז בואו נמחק את ה-240. למה

מישהו יכול לנסוע עד 240 אז נוריד את האוטו.

**מיקי קפון:** יש גבול לרמת עצימת העיניים. יש גבול. יש הרבה דברים שאנחנו מה שנקרא,

עוצמים עין בלתי מכוונת. ואתה לא יודע, אתה לא יודע. יש מצבים שבאים

פותרים לך ודלת למרתף החוצה. כשזה כבר קיים בדירת המגורים ולהגיד

שכל זה דירת מגורים.

**רזיאל אחרק:** אתה יודע מה, אני שואל אותך שאלה, אם הילד שלי בן 18 ואני רוצה לעשות

לו דירת מגורים נפרדת, אסור לי?

**מיקי קפון:** יכול להיות מאוד שאסור לך.

**רזיאל אחרק:** למה תגיד לי למה. אני רוצה לילד שלי בן 18 שיהיה עצמאי, ואני עושה לו

מטבח הכל בכניסה נפרדת.

**אריה גלברג:** לא משנה למי משנה מה.

**רזיאל אחרק:** בית המשפט היום קבע בפסיקה הוא כתב אנשים זרים. הוא כתב אנשים

זרים גרים בבית. הוא כתב את זה. הוא כתב מטבח עצמאי, דוד שמש עצמאי,

והוא כתב מבואה נפרדת ואנשים זרים גרים בבית.

**עו"ד משה כהן:** קודם כל אני לא מכיר את המגבלה הזאת על אנשים זרים.

**רזיאל אחרק:** אני אביא לך אותה, עכשיו למטה, בשנייה אני מביא לך. אריה נכון?

**אריה גלברג:** אני גם לא זוכר את זה.

**רזיאל אחרק:** אני חושב שאם זה אנשים זרים אתה יכול להגיד או.קי.

**עו"ד משה כהן:** אבל רזי אין שום הגיון מבחינת האנשים הזרים.

**רזיאל אחרק:** זה מה שכתוב.

**עו"ד משה כהן:** זאת אומרת בראש העין הוותיקה, כל המגרשים שיש בהם בדרך כלל

יש משפחה אחת, אז לעולם הפיצול מותר.

**רזיאל אחרק:** אם זה משפחה אחת אך זה לאנשים זרים. אני לא אמרתי לעולם. במקרה

הספציפי הזה.

**משה סיני-יו"ר:** יש המלצה שלכם. אנחנו עובדים על פי ההמלצה שלכם מה אנחנו זה,

מתקשקים בזה.

**מיקי קפון:** מה זה מה עושים, יש יועצים משפטיים.

**מיכאל מלמד:** בשביל מה קמה הוועדה הזאת, כדי לראות אם אפשר לתקן אז מתקנים.

**משה סיני-יו"ר:** מה, על מה הויכוח?

**מיקי קפון:** יש היום בפועל יחידה שקיימת במרתף עם כניסה חיצונית לחדר מדרגות.

אנחנו ממליצים בבקשה להיתר בנייה לפחות שבהיתר לא תסומן הכניסה.

תהיה אטומה. ייעשה מה שיעשה אחר כך אבל ההיתר לא נותן לגיטימציה

למצב של פיצול בפועל שקיים היום במקרקעין. זו המלצה, תשקלו אותה.

אנחנו לא,

**מיכאל מלמד**: יש ויכוח מהותי אם אתה יש לך ילד כבר שבגר, ואתה רוצה לפתוח לו דלת שיצא וייכנס החוצה. האם מותר לך או אסור לך. שוכר אדם זר אנחנו מבינים פיצול דירות יותר מיחידת דיור אחת, הופכים את זה לשתי דירות. אבל אם זה בן משפחה למה לא לאשר דבר כזה. מה הבעיה?

**אריה גלברג**: היום זה הבן, מחר אתה משכיר.

**משה סיני-יו"ר**: חברה בואו אני אציג את הדברים.

**רזיאל אחרק**: בין המרתף לקומה א' יש מעבר של מדרגות, חדר. אם אתה סוגר אותו, אם הוא נסגר זה אומרת שאתה לזה שבמרתף לא יכול לראות מה קורה בקומה א'.

**משה סיני-יו"ר**: אני מכיר יש בפסיקות משפטיות בנושאים של הפיצול ואני אומר את זה כאן לפרוטוקול. הפסיקות המשפטיות לא מבחינים בין זהות האנשים מבחינים בין זהות – סליחה מבחינים. אני לא מכיר. אני מכיר אבחנה בין זהות בנושא של זהות המעשה. זה הכל, האם יש מטבח האם יש זה האם יש עוד דלת. אבל מה זה משנה, יש פה המלצה שהיא כזאת ו אני מקבל את ההמלצה.

### **סעיף 23 – 20101055 – בושרי אורית ואמיר – קוממיות 11**

**מיקי קפון**: טוב סעיף 23 – בקשה להיתר 20101055 מבקש בושרי אורית ואמיר. קוממיות 11. גוש 5507 חלקה 63 הבקשה מובאת לדין חוזר לצורך הבהרת האישור של הוועדה מדיון קודם. בהקלה שפורסמה. פורסמה הקלה של העברת זכויות בניה מהקומות למרתף או לקומת הקרקע. המינהל ביקש הבהרה שמדובר גם מקומות עליית הגג. אנחנו מבהירים את זה שזה קומת מקומות עליית הגג. ההקלה פורסמה באופן כללי.

**מיכאל מלמד**: מה קשור למינהל?

**מיקי קפון**: המינהל דרש את ההבהרה של הוועדה המקומית שאכן קבענו שזה מועבר מעליית הגג לבין הקומות.



**מיכאל מלמד**: אז הוא גם חייב להתייחס גם לוועדה המחוזית גם למינהל וגם לוועדה המחוזית.

**מיקי קפון**: אחרת הוא לא יחתום לו על הבקשה, הוא לא יחתום על הבקשה. אנחנו פשוט זה לצורך הבהרה של הנושא הזה. ההמלצה היא לאשר. ההמלצה היא לאשר את ההבהרה הזו לצורך המינהל כדי ש... זכויות בהיתר הזה.

#### **סעיף 24 – 20050253 – אהרון ארז – וולפסון 7**

**מיקי קפון**: בקשה לשימוש חורג, 20050253 אהרון ארז וולפסון 7 גוש 4273 חלקה 36. זה בקשה שמגלמת גם תוספת לבניית בית משותף. בקשה שיש בה שני מרכיבים. מרכיב אחד של תוספת שטח על קומת הגג בדומה לבקשה הקודמת. ושימוש חורג בדירה מדירה למשרד של סוכנות ביטוח. אנחנו ממליצים לאשר בתנאים שיסומן בדיוק מה שטח המשרד ומה שטח היחידה לדיוור. כי לא ברור מהבקשה מה זה מה. כלומר מוצגת שם דירה גדולה, לא ברור אם הוא ירצה משרד והכל.

**רזיאל אחרק**: את מהות הבקשה תראה, כמה שטחים יש לא?

**מיקי קפון**: זה לא ברור מהמהות. אנחנו מבקשים שההמלצה היא לאשר בתנאי שהוא יכתוב שימוש חורג בשטח כזה וכזה למשרד ושימוש למגורים.

**אריה גלברג**: להשבחה בסופו של דבר. לא משנה לנו מה הוא מבקש.

**אבינועם טובים**: מה מהבית?

**מיכאל מלמד**: תגיד לי מקצוע חופשי יש הגדרה כזאת? יש מושג כזה? שבו אדם פטור משימוש חורג?

**עו"ד משה כהן**: המבחן הוא זה יש לפעמים תביעות ויש לפעמים פסיקה שאומרת שיש בעלי מקצועות חופשיים שלפעמים עובדים גם מהבית בלי אלמנטים של קבלת קהל, בלי שום דבר. אדריכל יכול לשרטט בבית, עורך דין יכול לעבוד לו בערב בבית. כל מיני דברים כאלה, וזה עדיין בית מגורים. עדיין בית מגורים. אז מהסיבה הזאת זה בפירוש לא שימוש חורג. אבל מי שמקים מרפאה בבית שלו גם זה מקצוע חופשי הוא מקבל קהל וסיפורים וטקסים.

**מיכאל מלמד:** אבל יש הגדרה כזאת יש רשימה מסודרת של בעלי תפקידים של מקצוע

חופשי? אז מה ההגדרה קבלת קהל? ההתניה זה קבלת קהל?

**עו"ד משה כהן:** אחד המבחנים היותר קשים לצורך קביעת המבחן אם זה שימוש

חורג או לא, זה פוטנציאל המטרדים שלו בין היתר קבלת קהל שלו.

**אריה גלברג:** היה לנו מקרה של רופא שיניים.

**רזיאל אחרק:** אני יכול ברשותך להקריא פסק דין שבית משפט העליון אתה שומע,

רעפ/1191/07 הוא כותב ככה ככלל כל עבודות הבנייה נעשות. נתחיל

מהאמצע בסדר. בנסיבות המקרה הנדון ברור שהדירה פוצלה לשתי דירות

נפרדות שלכל אחת מהם דלת כניסה נפרדת, מתוך מבואה הניתנת לנעילה.

בכל יחידה יש קיום עצמאי, מטבח שירותים מקלחת אמבטיה. ובכל יחידת

דיר דוד מים חמים נפרד וביחידת הדיר נעשה שימוש על ידי צדדים הזרים

זה לזה. תראה בשורה התחתונה. הוא מתאר, והוא אמר המבחן בסוף,

השימוש נעשה כי בכל בית יכול להיות שיש שני מטבחים ובכל בית יכול

להיות שיש שני דודים ובכל בית יכול להיות שיהיה הכל, אבל המבחן הסופי

בסוף הוא נעשה מי גר. כי בכל בית אני יכול להראות לך בתים שיש לך

מטבחים שלוש אחד עשה לו במרתף שיהיה לו נוח שבאים אליו חברים והוא

מבשל להם. אחד עשה לו זה, יחידת אירות. אבל בשורה התחתונה הוא אומר

לך נעשים שימוש על ידי צדדים זרים זה לזה, אתה מוזמן לקרוא את זה קח.

**עו"ד משה כהן:** קודם כל אני שמח, שאני פשוט לא חושב שמה שאתה אומר זה,

**רזיאל אחרק:** זה פסיקה של בית המשפט העליון זה מה שכתוב פה.

**עו"ד משה כהן:** זה ממש לא כתוב פה לא כתוב. מה שהוא אומר זה שבנסיבות

העניין. הוא מנתח את המאפיינים שיש בתיק הזה. ... כקיומם של אנשים

זרים שזה מושכר לשני אנשים זרים. בין היתר, אבל המבחן הוא בראש

ובראשונה פונקציונאלית.

**רזיאל אחרק:** אני אפרש את זה בצורה שאתה טוען שכל מקום שיש שני מטבחים ושתי

מקלחות זה,

**עו"ד משה כהן:** כל מקום שיש בו שתי דירות – על פי מבחן ההיגיון והשכל הישר בין

היתר מטבחים בין היתר זה יכול להיות מושכר לגורמים שונים. בין היתר דירה עם כל ה- facilities שלה. בין היתר דוד שמש אולי נפרד. חיבורים נפרדים.

**רזיאל אחרק:** הכל בסדר זה קיים בכל בית פרטי. יש בכל בית פרטי יש מערכות כפולות. אין בית פרטי גדול שאין בו מערכות כפולות של מקלחת, של מטבח של שירותים של הכל. המבחן האמיתי בסוף בשורה התחתונה מי משתמש.

**עו"ד משה כהן:** רזי זה לא כתוב פה.

**רזיאל אחרק:** אני זה מה שכתוב.

**עו"ד משה כהן:** בוא אני אגיד לך,

**אריה גלברג:** אולי המבואה היה הגורם המפריע.

**רזיאל אחרק:** בוא אני אגיד לך יותר מזה, בוא נלך בשיטת השלילה. אם אתה תשים, אם אני מראש.

**עו"ד משה כהן:** בכל יחידה יש קיום עצמאי. מטבח, שירותים או מקלחת או אמבטיה. בכל יחידה נפרדת.

**רזיאל אחרק:** זה קיים כמעט בכל בית וזה לא עבירה פלילית.

**עו"ד משה כהן:** כי זה תחת כניסה אחת. מבואה שתי דלתות.

**רזיאל אחרק:** גם דלת של סלון זה דלת. מה זה לא מבואה.

**מיכאל מלמד:** טוב רזי אתה מוביל את זה לאבסורד.

**רזיאל אחרק:** חברה אני אומר לכם דבר אחד, שאם זה ילך לערעור כל תיק כזה ילך לערעור למחוזית או לבית משפט והבן אדם יגיד אני עושה לעצמי עוד יציאה מהיחידה הנוספת הזאת שאתה קורא לה יחידה.

**עו"ד משה כהן:** אנחנו נתמודד עם זה, אנחנו נותנים.

**רזיאל אחרק:** אבל למה לשלוח מישהו לבית משפט.

**עו"ד משה כהן:** לא, לא בית משפט. וועדת ערר שתפיל עלינו את הפסיקה הזאת.

**רזיאל אחרק:** לא, משה אני אומר כזה דבר תראה אני אומר כזה דבר, אם לנו יש חשש שבן אדם יפצה, לא הכל מדובר פה על חשש. אם יש חשש שבן אדם רוצה לפצל דירות ולהשכיר אותה. בשביל זה אנחנו פה מערכת פיקוח. הלא אתה לא

יכול להגיד לבן אדם יש חשש תיסע באדום אני לא אתיר לך, יש חשש שתיסע ב-140 באוטו שלך.

**משה סיני-יו"ר:** בוא אני רוצה לעשות הפסקה בעניין הזה. כי אחרת לא נגמור. אני סיכמנו. הייתה ישיבת הנהלה סיכמנו שאנחנו הולכים לתוכנית מתאר. אנחנו לוקחים בן אדם עד כמה שאני זוכר נכון, שהולך עד אז העולם כמנהגו נוהג. אני לא מקבל החלטות על סמך מקרים כאלו או אחרים. יש גורם מקצועי שיעשה בדיקה על כל שכונות העיר, לבדוק את התושבים, לבדוק את סוגי הדירות, לבדוק את התב"עות. תבדוק את כל מה שצריך. אם יהיו שכונות שאפשר יהיה ללכת עם התושבים אני האחרון שאגיד נגד. אבל היום במצב הנוכחי אין יכולת לקבל החלטות בעניין הזה. לא, אבל זה לא משהו אחר, כי מה אתה אומר. היום עכשיו להתחיל לעשות בדיקה בין התושבים. מי המשפחה שלו נמצאת שם. ומי זרים נמצאים שם. עכשיו זה יכול להיות גם להתחלף. פעם זה יהיה משפחה, הבן אדם או הבן עוזב את הבית ותמצא שם משפחה זרה. אז מה אנחנו לא נצא מזה. אי אפשר לגמור עם זה.

**רזיאל אחרק:** במשפט פלילי צריך מעל לספק סביר. פה אתה מדבר על עבירה פלילית. מעל לספק סביר. פה אתה עוסק בהשערה.

**עו"ד משה כהן:** פה מדובר על דירה קיימת. לא צריך חשד פה רואים. אין פה חשש אין פה משהו דמיוני.

**רזיאל אחרק:** אני רוצה לדון בזה משהו אחר – תשמע יש לך פסיקה של בית משפט העליון זה שאתה רוצה לפרש אותה כמו שאתה רוצה.

**עו"ד משה כהן:** רזי זה לא מה שכתוב פה. אתה יכול להגיד כמה שאתה רוצה.

**רזיאל אחרק:** אני מוכן להביא לך ... עבודה של יועצים משפטיים שיכתבו שמה שאמרת.

**משה סיני-יו"ר:** זה לא בדיוק ככה. תראה אני אומר זה ממש לא מה שכתוב. רזי אנחנו לא, אתה משפטן אבל זה מה שכתוב. ואפשר לפרש את זה בעשרים אלף כיוונים. ויכול להיות אני אומר לך מעבר לזה, גם אם בן המשפחה, לא מכיר את המקרה הזה. אבל נניח שבן המשפחה היה גר שם. וזה היה הטיעון של אותו בן אדם, יכול להיות שהשופט היה אומר גם אם בן המשפחה גר שם

זה לא מקובל עלי. בגלל שזה לא עומד בתנאים אחרים. על אחד כמה וכמה שזה זר. אז זה לא אומר שהוא מכשיר את זה שהוא בן משפחה ככה. אני לא יודע מאיפה אתה לוקח את הדבר הזה.

**רזיאל אחרק:** אם אני מפרק משם את המטבח? הבחור הזה מפרק את המטבח, מבחינתך זה לא יחידת דיור?

**עו"ד משה כהן:** מבחינתנו זה לא מתמטיקה. אני אענה לך. זאת לא מתמטיקה. בסופו של יום אתה מפעיל הגיון בריא ושכל ישר. בא ורואה מה יש שם, ואומר זאת יחידת דיור נפרדת שיש לה איזה זכויות קיום עצמאית. כן או לא.

**רזיאל אחרק:** קודם כל זה בסדר. וככה זה –

**עו"ד משה כהן:** זה המבחן. מה לעשות?

**רזיאל אחרק:** אבל אף אחד לא אמר ש זה אסור.

**עו"ד משה כהן:** תבין, יש ... אחת מהם זה נושא המטבח.

**רזיאל אחרק:** משה המבחן הזה הוא מצטבר. הוא לא או. המבחן שכתב פה השופט גורעם זה מבחן שמצטבר. יש פה כמה מבחנים שמצטברים למה? כי אם אני מוריד את המבטח. בעצם אז מה שאתה אומר זה בסדר. אם זה לא מצטבר אז אם הוא מפרק את המטבח, אני אומר לו תפרק את המטבח, אז הכניסה בסדר והכל בסדר. אם זה לא מצטבר. אני שואל אותך את השאלה.

**עו"ד משה כהן:** רזי יש פה כמה מבחני עזר שמתקיימים בתיק המסוים הזה ושאותם מפרטים. אבל כל הפסיקה יש לה אלף ואחת פרמטרים. בכל מקרה אתה בודק אותו רואה אותו ואתה מגיע למסקנות.

**רזיאל אחרק:** עזוב זה הפסיקה של היום. אמרת שאתה הולך, העליון פסיקה שלו אחת היא.

**עו"ד משה כהן:** אני לא מתייחס למקרה המסוים הזה, והוא אומר אחת שתיים שלוש שהמבחנים האלה מובילים אותי, לא מצטברים. הוא מתאר מצב והוא אומר.

**רזיאל אחרק:** רגע אם הם לא מצטברים הוא מפרק את המטבח אז זה בסדר. זה תחליט או

מצטברים או לא מצטברים.

**עו"ד משה כהן:** אתה מעקם את הכתוב. מה שהוא אומר במקרה הזה אלה דירות נפרדות נקודה. והוא עושה שימוש במבחני עזר במקרה הזה, והוא מפרט אותם זה לא אומר שאם מרכיב מסוים לא היה מתקיים שם, לא היה מרכיב אחר שהיה מוביל לאותה תוצאה.

**רזיאל אחרק:** הוא מסכם ואומר לפיכך זה אינו שינוי פנימי אלא יצירת דירה נוספת אם זה מצטבר. הוא לקח את כל הפרמטרים ואמר זה מבחן מצטבר. אין היתר.

**עו"ד משה כהן:** אתה אומר שכתוב שם רזי. פה הוא כתב רק אם זה וזה פלוס זה אתה מגיע לאותה תוצאה זה פשוט לא נכון.

**מיכאל מלמד:** רזי בוא נתקדם צריך לבדוק את העניין הזה.

**רזיאל אחרק:** אני בעד לאשר את זה ככה.

**מיכאל מלמד:** אני גם בעד.

**רזיאל אחרק:** אני חושב שצריך לאשר את זה ככה.

**מיכאל מלמד:** אם אין שום מניעה חוקתית.

**משה סיני-יו"ר:** תמשיך הלאה

### **סעיף 25 – 20110778 – מליחי יחיאל וזמיר – מלכי ישראל 19**

**מיקי קפון:** בקשה לשימוש חורג.

**משה סיני-יו"ר:** אני מסביר לכם יש פה גורמים משפטיים. אני אומר לכם את האמת זה ממש לא מעניין מה שאנחנו אומרים ככה. אני מקבל את ההמלצה של הגורמים משפטיים. אם היא הייתה אחרת הייתי מקבל אותה. אבל אני הולך אחרי הייעוץ המשפטי.

**מיכאל מלמד:** היועץ המשפטי נותן לך פרשנות ופסיקה של מאה אחוז. אני מכבד את זה עם היועץ המשפטי. יש פה בעיה,

**משה סיני-יו"ר:** גם אני יודע לקרוא פסקי דין, תאמין לי יש לי עבר בפסקי דין גם אני יודע לקרוא את פסקי הדין.

**רזיאל אחרק:** אני ברשותכם אביא את זה לחוות דעת משפטית נוספת ומה שיגידו זה מה

שיהיה? בסדר משה כהן?

**עו"ד משה כהן:** ממש לא.

**משה סיני-יו"ר:** אני לא מבין למה כל פעם נתקעים באותה הנקודה. הבנתי שיש פה

גישה שרוצה להביא לפיצול דירות בחלקים מסוימים בראש העין הוותיקה. כן טוב לא טוב, התושבים בעד הם נגד לא נכנס בכלל. על כל תושב שיהיה בעד בטח יהיה תושב שיהיה נגד. הרי אנחנו לא נצא מהדברים האלה. ומה באתי ואמרתי כדי שהדברים יהיו מקצועיים וזה כי התקבלה כאן החלטה שמקובלת על כולם, ניקח בן אדם מקצועי יעשה מיפוי של העיר. איפה שהוא יגיד שהוא בעד נעשה בעד. איפה שהוא יגיד נגד, יגיד נגד. איפה שיש בעיה של תשתיות לא יהיה, איפה שאין בעיה בתשתיות כן יהיה. איפה שהתושבים עלולים להסתבך בעניין הזה לא יגישו, איפה שהם לא עלולים להסתבך כן יגישו. איפה שהם צריכים לשלם מס ישלמו, איפה שלא – יש עשרים אלף קריטריונים למה אנחנו צריכים להתעסק עם זה. אז אני אומר אנחנו לא נצא מכל הדברים האלה. מאחר וקבענו את הקו, זה יכול לקחת חצי שנה, זה יכול לקחת שנה. זה יכול לקחת גם שלוש שנים ממש אני שום דבר לא בוער בעניין הזה. אנחנו לא עושים כאן איזה שהם מהלכים דרמטיים בימים האלה. אז לכן אני אומר אם יש היום חוות דעת מקצועית למה אנחנו עכשיו ... בזה. תמשיכו הלאה.

**מיקי קפון:** עכשיו סעיף 25 בקשה לשימוש חורג 20110778 מבקש מליחי יחיאל וזמיר

כתובת מלכי ישראל גוש 4272 חלקה 35. בקשה לשימוש חורג ממגורים לחנות בניין. הבקשה לשימוש חורג התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות. הייתה התחייבות ישנה להקמה של איזה שהוא קיר בחזית המגרש שלא נבנה עד היום. אנחנו ממליצים לאשר, אם אתם רוצים להתייחס בנושא הקיר זה לחוות דעת הוועדה. אפשר לשמש את השימוש החורג כפי שהוא.

**אריה גלברג:** לאשר.

**רזיאל אחרק:** שאלה זה שהוא סוכן ביטוח שלי זה לא מפריע נכון. אמרת לי פעם שעברה זה

לא מפריע.

**אריה גלברג:** מליחי הוא סוכן ביטוח?

**סעיף 26 – 20110361 – מרציאנו שלמה ובניו - המרץ**

**מיקי קפון:** בקשה לשימוש חורג מספר 20110361 כתובת רחוב המרץ שכונה אזור התעשייה הישן, גוש 4252 חלקה 90. שימוש חורג למסחר בקומת ... של 433.43 מטר מרובע ואולם שמחות בשטח של 529.93 פורסמה הבקשה לשימוש חורג ולא התקבלו התנגדויות. ההמלצה היא לאשר בתנאים.

**סעיף 27 – 20110469 – קוהלת אהרון ומירב – התנאים 16**

**מיקי קפון:** בקשה להיתר 20110469 מבקש קוהלת אהרון ומירב כתובת התנאים 16 בית צמוד קרקע דו משפחתי. יש לנו פה בעיה שאנחנו מבקשים לדון בתיק הזה לפני הפרסום. כיוון שהוא הגיש בקשה על שטח שזה בכלל לא השטח שלו לפי החוזה של החכירה. זה כל החלקה הוא הגיש בקשה על שטח יחסי שהוא לא שלו לפי החכירה. ולכן, מספר 27. פשוט כבר קיימת אצל המתכנן הוא הגיש בקשה מתוקנת אנחנו רוצים פשוט לתת לו עוד תשובה פורמאלית לשוב ולדון לאחר שהוא יתקן.

**מיכאל מלמד:** מה הבקשה שלו?

**מיקי קפון:** הוא מבקש בית חדש על שטח יחסי יותר גדול ממה ששייך לו בשטח היחסי במקרקעין.

**רזיאל אחרק:** יש שם בית כנסת נכון.

**מיקי קפון:** לא, אנחנו ב-27 ואנחנו ממליצים לאשר לאחר שהוא יתקן את הבקשה לפי הזכויות האמיתיות שלו.

**סעיף 28 – 20110624 – עטרי רבקה – הנביאים 12**

**מיקי קפון:** בקשה 20110624 מבקשת עטרי רבקה כתובת הנביאים 12 ראש העין הוותיקה. גוש 4274 חלקה 112. מדובר בבית הכנסת של משפחת עטרי. הנושא הזה הוא מורכב כמו שכולם יודעים. בפועל התבצעו עבודות בנייה



שלא בהתאם להיתר הבנייה שניתן במקרקעין. הם הציגו בקשה לשימוש חורג ותוספת בנייה. כשתוספת הבנייה בעצם תואמת למבנה ציבור לכל דבר ועניין. מקוואות ענקיים, חדרי תפילה ... זה בכלל לא בית מגורים. ועל פניו בתהליך הזה קשה לאשר את השימוש החורג את הבנייה שלא תואמת בכלל למגורים. לו הוא היה בונה לפי מגורים ומבקש אחר כך שימוש חורג סיפור אחר. אבל מלכתחילה הוא מבקש משהו שהוא תואם מבנה ציבור בכלל לא תואם למגורים בכלל. ואת זה הבנתי שבחוות הדעת לא ניתן לאשר.

**רזיאל אחרק:** תאמר לי אפשר לעשות שימוש חורג על בית כנסת שיוכלו להתפלל שם?

**מיקי קפון:** לבית הכנסת עצמו ניתן אבל התוספות שהוא מבקש.

**רזיאל אחרק:** אז שיעשה ביקוש חורג לבית הכנסת.

**מיקי קפון:** רק לבית הכנסת אבל לא תוספות.

**רזיאל אחרק:** בסדר אז שתעשה לבית הכנסת.

**עו"ד משה כהן:** בואו נעשה סדר למבנה הזה יש היסטוריה הוצאו בזמנו צווי הפסקה

והמשיכו לבנות. בינתיים נדמה לי נבנו שם שני בתי כנסת. נבנה שם בכלל מתכונת של איזה שהוא סוג של מרכז רוחני כזה, מקוואות בית מדרש. בקיצור על מגרש עם ייעוד למגורים בנו שם ...

**מיקי קפון:** זה מה שהוא מבקש בבקשה. הוא מבקש את זה לא אנחנו ביקשנו.

**יעקב אדמוני:** אבל אם כבר,

**מיקי קפון:** אבל הוא ביקש את זה בקומת למעלה אני אראה לך את התוכניות. זה מה

שהוא ביקש.

**עו"ד משה כהן:** לא משנה העיקרון הוא פשוט במתכונת של שימוש חורג זה בלתי

אפשרי הוא רוצה שיגיש שינוי תב"ע.

**משה סיני-יו"ר:** רגע הוא יכול להגיש שינוי תב"ע? וזה יעלה למקומית?

**מיקי קפון:** למחוזית.

**מיכאל מלמד:** אם זה מחוזית סיפור מהסרטים.

**רזיאל אחרק:** רגע אני חושב שליד בית הכנסת אני נותן לו 50,60,70,80 מטר לבית כנסת אין

בעיה, שיגיש בקשה לבית כנסת. אנחנו לא רוצים להפריע. בית הכנסת קיים

שנים שם.

**מיקי קפון:** זה אין בעיה השאלה מה לגבי התוספות שהוא ביקש.

(מדברים ביחד)

**מיקי קפון:** התוספת של המגורים את זה אפשר לאשר. זה מגרש של מגורים.

**רזיאל אחרק:** יש ציבור של מתפללים שם שמתפלל שם באופן קבוע והוא רוצה להמשיך

להתפלל. אם הוא באמת רוצה שיהיה שם בית כנסת שיגיש בקשה לבית

כנסת אחר כך אלוהים גדול. קודם כל שיוכלו להתפלל בצורה מסודרת. אני

לא מבין איפה הביעה, למה לא לאפשר להם בית כנסת.

**עו"ד משה כהן:** אף אחד לא אמר לא.

**רזיאל אחרק:** שיכתבו בית כנסת.

**עו"ד משה כהן:** מדובר על תוספות אחרות.

**רזיאל אחרק:** אבל אתה אמרת בית כנסת בלי היתר שם עכשיו.

**עו"ד משה כהן:** מעולם לא דחינו בקשה לשימוש חורג לבית כנסת במתכונות שאותם

כולנו מכירים בשכונות הוותיקות. מעולם לא אמרנו לא. וכולם בבתי מגורים

ועל מגרשי מגורים כי אין מקומות אחרים. למה? ככה. מה שקרה בסיפור

הזה זה שבירת כל המסגרות. מבחינת הגודל זה נראה כמו בית מדרש. כל

תוספות הבנייה וכל הבקשה הזאת. היה ויצמצם בקשה לתוספות בנייה

למגורים בדרך המלך כאשר חלק מהם במתכונת סבירה היא לטובת בית

כנסת אני מניח שאפשר יהיה לדון מחדש. אבל זה לא מה שיש לי פה על

הפרק. זאת לא הבקשה שיושבת פה.

**מיכאל מלמד:** מה הוא הגיש?

**משה סיני-יו"ר:** מה ההמלצה פה?

**עו"ד משה כהן:** הבקשה כמו שהיא מוגשת אינה ניתנת להכשרה בכלל. לא בהליכי

הקלה ולא בהליך של שימוש חורג. הוא רוצה לבנות שם את כל המבנה

הציבורי הזה. לבנות מבנה ציבורי ולקבל עליו שימוש חורג אי אפשר, אם

אתה בונה בית מגורים נגיד ואחר כך מבקש לעשות משהו. ועוד שני בתי

כנסת זה כבר הופך להיות מבנה ציבורי שלם.

**יעקב אדמוני**: יש בית כנסת ובית מדרש, יש את הכולל.

**משה סיני-יו"ר**: מה הוגש עכשיו שנבין כולם.

**מיקי קפון**: זה בקשה לשימוש חורג לשלושה בתי כנסת על מגרש מגורים.

**עו"ד משה כהן**: זה שלושה בתי כנסת על מגרש אחד. רבותי זה לא יכול ללכת בקטע

של שימוש חורג. זה עוד סטייה ניכרת. לא, הרב תקשיב, גם אם רוצים זאת

לא הדרך שיגיש תב"ע מסודרת שירצו להקים את המבנה הציבורי.

**יעקב אדמוני**: להבהיר את העניין.

**משה סיני-יו"ר**: ממילא יש שם דברים בנויים כבר, נכון. יש שם כמו שאתם אומרים

שלושה בתי כנסת. ויש שם בית כנסת אחד.

**יעקב אדמוני**: יש שם מניינים שבאים בבוקר. זה עשרה מניינים בבוקר מתפללים זה בקומה

הזאת, זה בקומה הזאת.

**עו"ד משה כהן**: למה הפכו את זה לשיבה.

**יעקב אדמוני**: זה כשהיה עץ הרי הייתי שם כשהיו מתפללים בחוץ. אז לכן אמרתי לך יש

את הביקוש זה מניינים זה לא שיש בניין אחד. יש עשרה מניינים כל יום. אי

אפשר להתעלם מזה. יש שיעורים אחרי הצהריים יש שיעורים בערב.

**עו"ד משה כהן**: אתה רוצה לשכנע אותי שטוב וראוי שיהיה שם כל המבנה הזה, ואני

זורם איתך. זה לא יכול להתבצע בהליכים של שימוש חורג. זאת סטייה

ניכרת חבל על הדברים. אין לזה שום התכנות.

(מדברים ביחד)

**רזיאל אחרק**: הוא אומר לך אין לי בעיה אם זה בית כנסת אבל מה שהוא אומר ששינוי

ניכר.

**מיכאל מלמד**: שינוי ניכר בגלל המקוואות.

**רזיאל אחרק**: בדיוק.

**יעקב אדמוני**: עזוב את המקוואות. לא לאשר את המקוואות, לאשר לו את בית הכנסת.

בפועל שיש לו ביקוש. יש אנשים באים שם. יותר מעשרה מניינים בבוקר,

בצהריים בערב.

**משה סיני-יו"ר**: מה מפריע לנו להגיד לבחור אנחנו בעד בית כנסת אחד, בעד שני, אין

לי שום בעיה גם אם שלושה בתי כנסת ועם מקוואות רק שזה יהיה בדרך המלך, שיגיש את זה בתב"ע. מה הבעיה. אבל לפחות הוא מסדיר פעם אחת ולתמיד את כל הבעיה. אין איזה שהוא הליך משפטי נגדו כרגע זה היה נגמר. עכשיו,

**רזיאל אחרק:** אבל זה עדיין תלוי ועומד. אז בוא משה אולי שיאשר יגיש בקשה לשימוש חורג בינתיים לבית הכנסת ובמסלול השני לחלק מהשטח יעשה שימוש חורג לבית כנסת. ובמקביל שיגיש תוכניות על הכל.

**עו"ד משה כהן:** תקשיב ההחלטה עכשיו יכולה להתקבל רק ביחס לבקשה. הבקשה כמו שהיא מוגשת וכמו שהיא מבוקשת אין לה שום התכנות. אי אפשר זה גדול בוועדה המקומית. אם תוגש בקשה מצומצמת במתכונות שאנחנו מכירים לשימוש חורג לטובת בית כנסת אפשר יהיה לקבל.

**רזיאל אחרק:** אבל הוא אומר לך שיגיש בקשה מצומצמת לבית כנסת.

**יעקב אדמוני:** יש עשרה מניינים בבוקר אתה לא יכול להתעלם מזה.

**משה סיני-יו"ר:** בואו ניתן לבן אדם שתי חלופות, כמו שנאמר פה. אחת חלופה להגיש בקשה מצומצמת רק לבית הכנסת. והחלופה הנוספת זה חלופה ללכת לשינוי תב"ע כולל של כל המתחם.

**רזיאל אחרק:** ולעצור את כל ההליכים.

**עו"ד משה כהן:** אתה לא יכול לעצור. בגלל זה אני אומר משה.

**משה סיני-יו"ר:** נראה לי שהתהליכים שקיימים, אני לא יודע באיזה מקום הם נמצאים אבל אם מוגשת תוכנית כוללת לתב"ע כוללת. אני לא חושב שצריך להיות איזה שהוא תהליך.

**אריה גלברג:** הוא לא צריך תהליך חדש הוא נמצא בהרשעה.

**משה סיני-יו"ר:** אבל אם עכשיו הוא מגיש תב"ע כוללת. זה אומר שהוא בתהליך של הסדר.

**רזיאל אחרק:** קודם כל שיעשה שימוש חורג לבית כנסת. הנה מיקי אומר.

**אריה גלברג:** זה לא הגיוני לתת שימוש חורג לבית כנסת כשכול הבניין בנוי שלא בהיתר. בגלל שימוש חורג קיבלת היתר לבניין בנית אותו עד הסוף לא ... לטופס 4.

עכשיו חלק ממנו אתה רוצה שימוש חורג, סבבה. אבל פה עדיין נשאר חלק שלא נבנה על פי היתר. אז איך לתת לו שימוש חורג על בניין שלא הושלם על פי היתר.

**רזיאל אחורק:** לא, השאלה אם אתה יכול לעשות פיצול היתר. אני לבית הכנסת נותן לו שימוש חורג, את ההמשך שיגיש תב"ע אבל בינתיים שלא יהיה עברייך.

**אריה גלברג:** לתת לך סתם דוגמא, בית כנסת צריך מרחב מוגן מה שנקרא מ.מ.מ. למגורים אתה צריך ממ"ד זה בכלל משהו אחר. אז עכשיו צריך לבנות ממ"ד של 100 מטר.

**רזיאל אחורק:** אבל בינתיים מתפללים שם אין בעיה. בית המשפט יכול להגיד לסגור אותו.

**אריה גלברג:** אדוני, שבנו שלא בהיתר יש שם הרשעה פלילית.

**משה סיני-יו"ר:** אפשר ללכת, תראה מאחר ובכל זאת זה בית כנסת זה מקום רגיש, אנשים מתפללים שם. האם אפשר לתת איזה שהוא פתרון שמאחר וגם ניתנה לו איזה ארכה. כלומר אנחנו לא נתנגד לעוד ארכה בתנאי שיעשה...

**אריה גלברג:** אם הוא יעשה תב"ע שבאה להכשיר את זה ass is ואנחנו נמליץ אז עשינו המון, הלכנו לקראת, שיגיש אותנו.

**משה סיני-יו"ר:** אז אפשר.

**אריה גלברג:** כן אבל זה לא, אולי זה ייתן לנו סוג של הקלה.

**רזיאל אחורק:** מה אתה מוכן לקבל שם את כל המקוואות והכל בתב"ע?

**אריה גלברג:** אני מוכן אבל הוא יצטרך להשלים את הממ"דים על פי החוק.

**רזיאל אחורק:** אבל לא בטוח שיאשרו לך את זה בסוף הוא יתעכב עוד שנתיים.

**אריה גלברג:** וועדה מחוזית יכולה לאשר שם גורד שחקים של מאה קומות.

**עו"ד משה כהן:** ועדה מחוזית ל א מוגבלת בשום דבר. היא יכולה, אבל בבוא היום כשיהיה שם מרכז רוחני במגרש מגורים, אם זה מתאים מתאים, לא מתאים לא מתאים.

(מדברים ביחד)

**רזיאל אחורק:** אז שיצמיד לו מקלט. הוא יכול להצמיד מהחלק ההוא מקלט. אבל תעשה לו ... שיתפללו כחוק.

**אריה גלברג:** אני אחזיר אותך אחורה הבניין קיבל היתר, קיבל טופס 4 מתפקד. עכשיו אתה רוצה שימוש חורג, בודקים את כל התנאים אם צריך לשנות. זה לא נקרא, הבניין לא הגיע לטופס 4 מעולם.

**רזיאל אחרק:** בוא נלך אחרת שנייה משה, יש לי רעיון שיגיש את כל זה כבניין מגורים.

**אריה גלברג:** אי אפשר. יש לו היתר אם הוא היה בונה על פי ההיתר והיה גומר אז הוא יכול היה להתקדם. הוא שינה מההיתר תוך כדי בנייה הוא ברח מההיתר. אז שיחזור להיתר. אין לי בעיה.

**רזיאל אחרק:** אז אולי הוא יתאים להיתר, יקבל שימוש חורג לבית הכנסת. ויעבוד. ואז שיתאים את עצמו להיתר. יתאים איך שהוא. יקבל את טופס 4 טופס 5. יעשה שימוש חורג לבית כנסת ובמקביל ירוץ לעשות מחוזית. ואז כולם בסדר. ואז כולם בסדר, ההוא מבסוט, אנחנו מבסוטים יש לו בית כנסת. ירצה כולל.

**משה סיני-יו"ר:** השאלה גם אם הוא יחזור להיתר.

**רזיאל אחרק:** רגע חברה לא בדיוק שהוא יחזור להיתר, יידבק אליו. מה יעשה יגיש תוכנית שינויים יתאים שם שתי דירות למעלה, ותוכנית שינויים.

**משה סיני-יו"ר:** נחזור להתנגדויות בואו נגמור את הנושא הזה.

**אריה גלברג:** שתי חלופות שאני המלצתי זה לחזור להיתר ולממש אותו עד הסוף ואז לבקש בקשה לשימוש חורג. ו/או להגיש תביעה ass is.

**מיקי קפון:** ההחלטה היא פשוטה, הבקשה במתכונתה אינה ניתנת לאישור. כי היא מהווה סטייה ניכרת עם חלופות בנייה משמעותיות. פתרון חלופי באמצעות התכנסות לטובת היתר בנייה קיים ובקשה לשימוש חורג בסמכות הוועדה המחוזית.

(מדברים ביחד)

**סעיף 29 – חמ/45/א – מדרי יוסף**

**מיקי קפון:** מדרי יוסף בקשה לביטול חלוקת משנה. ההמלצה היא לאשר את החלוקה.

**סעיף 31-חמ/51/ב – צדוק שרה**

**מיקי קפון:** חמ/51/ב לאשר בתנאים... וכולי.

**סעיף 32 – חמ/333/ב – דהרי אמנון**

**מיקי קפון:** 7733 ב סעיף 32 ההמלצה לאשר כול ביטול החלטות המשנה, בתנאי חתימת כל הבעלים.

**סעיף 33 – חמ/624/א – מהצרי בנימין וזהבה**

**מיקי קפון:** חמ/624/א ההמלצה לשוב ולדון כי המפה לא הייתה נכונה, וגם הטעו אותנו במפת המדידה פה. ואנחנו רוצים לחדד פה שזה ...  
**אריה גלברג:** למה זה לא בוועדת משנה.

**סעיף 34 – חמ/307/א – חדד יונה**

**מיקי קפון:** חמ/607/א יש פה בעיה חלק מהחלוקה לא עומד בהוראות התוכנית. כלומר מה שמאפשר. לא ניתן לעשות. קודם כל צריך לשנות את התוכנית בתיאום הוועדה המקומית.  
**רזיאל אחרק:** אגב בכל הסעיפים האלו לא היו לנו בעיות של מישהו שהתנגד או מתנגד או משהו כזה.  
**מיקי קפון:** לא עדיין לא, כי הם צריכים לפרסם.

**סעיף 35 – חמ/740/ב – קרוואני מנוחה - שבזי**

**מיקי קפון:** לא ניתן לאשר את התוכנית כיוון שזה לא תואם להוראות התב"ע. המגרש הנוצר לא תואם בקווי בניין וזכויות בנייה, צריך לשנות את החלוקה המוצעת.

**משה סיני-יו"ר:** אז אתם מודיעים להם את זה?

**מיקי קפון:** כן זה החלטה.

**יעקב אדמוני:** למה?

**מיקי קפון:** כי פשוט המגרש שייווצר לא תואם בקווי בניין לא תואם להוראות, אתה מביא בניין לא לעמוד בהוראות תוכנית. אתה מביא בניין לא לעמוד בהוראות התוכנית. כשאתה מחלק מגרש למגרש סופי מה שבנוי לך זה בקווי בניין.

**רזיאל אחרק:** לא אמרו לו את זה.

**אהובה אחרק:** תשריט חלוקה היא רוצה ויש שם בניינים קיימים שלא עומדים בקווי בניין ביחס לתשריט שהיא מבקשת.

**מיקי קפון:** אם נאשר את זה היא תגיע למצב שבו הבניין שלה לא ניתן לאשר אותו.

**רזיאל אחרק:** השאלה שאני שאלתי קודם, התשריטים שאנחנו דיברנו עליהם עכשיו יש השלכות של גורמים אחרים בתוך החלוקה שיש להם בעיה עם הביטולים של התשריטים זאת השאלה שלנו.

**מיקי קפון:** כל החלטה זה לאשר בתנאי למשלוח הודעות לכל הבעלים במקרקעין.

**רזיאל אחרק:** הבנתי או.ק.

#### **סעיף 36 – 20110110 – עיריית ראש העין – צה"ל**

**מיקי קפון:** טוב זה כבר ...

**משה סיני-יו"ר:** הלאה מה עכשיו?

**מיקי קפון:** אנחנו נעבור להתנגדויות. אנחנו מפסיקים ב-36 בדיונים עקרוניים כי אנחנו צריכים לדון.

**משה סיני-יו"ר:** אז הפסקנו בפרוטוקול ב-36.

#### **סעיף 44- רנ/מק/1/10א**

**מיקי קפון:** הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 על רקע תוכנית שהיא תוכנית מקומית. תביעת הפיצויים מתייחסת גם לתוכנית רנ/10 ולירידת ערך בגין תוכנית רנ/10 וגם לירידת ערך בגין תוכנית של ... שזה תוכנית מקומית שדנה רק על המגרש ...

**משה סיני-יו"ר:** טוב, אז מי המתנגדים? התובעים.

**מיקי קפון:** משפחת גיולי.



**משה סיני-יו"ר:** ערב טוב ברוכים הבאים. ישיבת וועדת משנה לתכנון ובניה רק לפרוטוקול הישיבה מוקלטת, ואני אשמח רק אם תציגו את עצמכם.

**עו"ד עינת גלוסר:** עו"ד עינת גלוסר.

**יחיאל ג'ולי:** יחיאל ג'ולי, אביו של גד ג'ולי בעל הזכויות בחלקה. רק דבר אחד לפרוטוקול ביקשתי, מי זה עורך דין משה כהן?

**עו"ד משה כהן:** אני.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא קיבלתי את השמאות.

**עו"ד משה כהן:** גם אני לא רק עכשיו שאלתי לך מייל.

**עו"ד עינת גלוסר:** בוא נגיד שהישיבה הייתה יותר עניינית ויעילה אם הייתי מקבלת את השמאות לפני ומעבירה את זה לשמאי מטעמנו.

**עו"ד משה כהן:** היא תהיה עניינית גם ככה.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, פשוט יצא לי מספר פעמים לשוחח עם השמאית אני מבנה שניתנה שמאות כדי להתייחס גם לטענות הוועדה אני צריכה לשמוע מה טענות שמאית הוועדה בעניין השמאות שהגשנו. וכמובן להתייחס בהתאם.

**משה סיני-יו"ר:** טוב, אולי קודם כל תפרטי את הנימוקים לשמאות שלכם ואת התביעה בסדר.

**עו"ד עינת גלוסר:** או.קי. למעשה התביעה לירידת ערך מתבססת על שתי תוכניות שמבחינתנו הטיעון המשפטי שאנחנו מתבססים עליו זה רצף תכנוני אחד, שזה תוכנית רנ/10. ותוכנית רנ/מק/10/א הראשונה פורסמה לתוקף במאי 1997. השנייה פורסמה למתקן תוקף ב-7.12.2009. הטענה של התובעים שמסתמכת שוב על רצף תכנוני אחד שנוצרה למעשה ירידת ערך. צירפנו חוות דעת שמאית של השמאי בועז ברזיאל, שמפרט את ירידת הערך. כשטענתנו שתוכנית רנ/10 הפכה את המגרש הפוגע. כשאני אומרת המגרש הפוגע אני מתייחסת למעשה למגרש שידוע כחלקה 83 בגוש 4272 שהחזית שלו זה רחוב שבזי 55 בראש העין. לטענתנו התוכנית המקורית שזה רנ/10 היא למעשה הפכה את המגרש מזכויות של בנייה נמוכה, 4 יחידות בנייה נמוכה שטחי בנייה מירביים מעל הקרקע 717 מטר. גובה מירבי 9 מטר לבנייה רוויה.

מספר יחידות מירבי 10 יחידות. שטחי בנייה מירביים מעל הקרקע 1494. גובה מירבי 19 מטר. והתוכנית האחרונה שזה רנ/מק/10/1 א כשלמעשה היא הגדילה את שטחי הבנייה במגרש מהתוכנית האחרונה שזה רנ/10 מ-1494 מטר ל-2519 מטר. הגדילה את מספר הקומות. כך שלמעשה הגובה המירבי עלה מ-19 מטר ל-26 מטר והגדילה את הצפיפות ל-20 יחידות. והוסיפה שימושי מסחרי בקומת קרקע. בעניין זה אני חייבת להעיר שהבינותי משמאית הוועדה שנפלה טעות עובדתית בעניין המסחרי. כשליטתה השימוש המסחרי כבר היה למעשה בתוכנית רנ/10. ממה שאני ראיתי את התשריט לא את התקנון, לא בחלקה הספציפית. אבל זה כמובן נתון עובדתי שכרגע הובא לידיעתי והוא מצריך את בדיקתי כמובן.

**עו"ד משה כהן:** אז אתם מתקנים?

**עו"ד עינת גלוסר:** איך אני אתקן? אם עכשיו אני שמעתי על זה וזה עוד לא בר בדיקה מבחינתי.

**עו"ד משה כהן:** אתם רוצים לתקן את הסכומים.

**עו"ד עינת גלוסר:** יכול להיות שכן, אבל אני אומרת. בזה הרגע הובא לידיעתי אחת מטענות שמאית הוועדה כמובן אם נפלה טעות תתוקן בהתאם לא. יחד עם זאת שוחחתי עם השמאי יצאתי החוצה אחרי שהבנתי את אחת מהטענות, והוא אמר לי שלא כך הדבר. ולכן כמובן שוב מצריך בדיקה גם מטעמו. זה לגבי שטחי המסחר. עכשיו חשוב לציין שיש הפרדה כמובן מבחינת התביעה עצמה של ירידת ערך גם בין שתי התוכניות. וגם בין התוכנית האחרונה. אם או ככל שלא תתקבל הטענה של רצף תכנוני אחד של שתי התוכניות.

**משה סיני-יו"ר:** איזה שטי תוכניות?

**עו"ד עינת גלוסר:** רנ/10 ורנ. לגבי התוכנית השנייה רנ/מק/10/1 א היא למעשה פורסמה למתן תוקף.

**משה סיני-יו"ר:** לא, התביעה היא גם לתוכנית הקודמת.

**עו"ד עינת גלוסר:** כן, בהסתמך על הטענה של רצף תכנוני אחד. גם לעניין התוכנית האחרונה.

**משה סיני-יו"ר:** מתי התוכנית הקודמת נכנסה –

**עו"ד עינת גלוסר:** הראשונה פורסמה במאי 67 השנייה פורסמה למתן תוקף 97. הבאתי פסיקה בנושא.

**משה סיני-יו"ר:** סתם שאלה ככה בשביל ההיגיון שאני לא הייתי כאן בעירייה בשנת 97 אבל זה לא נכון אם יש ירידת ערך לתבוע בתקופה של 98 99:

**עו"ד עינת גלוסר:** אכן כן אבל זו בדיוק הטענה שעליה אנחנו למעשה התובעים סומכים את יתדותיהם על רצף תכנוני אחד. גם במקרה הזה בהסתמך על פסיקה שגם על תקופת השנים הארוכה יותר ולא רק חודש, חודשיים כשמראים שלמעה המדובר ברצף תכנוני אחד, כשבמקור שלנו אנחנו מראים למעשה התפתחות הדרגתית מהבחינה, הן מבחינת שטחי הבנייה, הן מבחינת מספר הקומות. והן כשהמדובר במקרה הזה בפרויקט אחד ספציפי.

**מיקי קפון:** למה לא תבעו כשאושר הנסח. ראש העיר שאל שאלה, ... את התשובה.

**עו"ד עינת גלוסר:** עניתי. הם לא היו הבעלים ונכון להיום הם מסתמכים על רצף תכנוני אחד, עניתי.

**עו"ד משה כהן:** כשידעו כשנרכש. בן אדם שקונה מגרש אז הוא יודע מה קורה מסביבו מן הסתם אם חלה חובה עליו לבדוק, איזה תוכניות אושרו מסביב.

**עו"ד עינת גלוסר:** אבל לגופו של עניין כשלפעמים אחד יש פגיעה יחד עם זאת נוצרת פגיעה כתוצאה מתוכנית נוספת והיא מעצימה את הפגיעה. ולמעשה ביחד יוצרת את הפגיעה המירבית אז כן. אז כרגע הוא מסתמך על זכותו בין היתר על סמך אותו רצף תכנוני אחד. יראה להגיש את התביעה הנדונה. אבל תנו לי לסיים ואני אשיב לשאלות.

**עו"ד משה כהן:** לא, זה נושא חשוב, עורכת דין גלוסר. אני רוצה להבין, אלמלא היינו מאשרים את רנ/מק/10/1א והוא לא תבע על רנ/10 זאת אומרת הנזק. אני רוצה להבין את הגישה, אז הנזק הוא מבחינת רנ/10 מבחינתכם הוא לאו בר פיצוי.

**עו"ד עינת גלוסר:** הוא כן בר פיצוי. אז אני אסביר הוא כן בר פיצוי וגם במקרה הזה לעיתים קורה שגם כאשר יש פרסומים על הפקדה, אני לא צריכה לספר לכם

על האדם הפשוט שהוא לא קורא את העיתונים על הפקדה, או פרסום ברשומות כשיש פרסום להפקדה.

**עו"ד משה כהן:** רגע, אבל לזה צריך לעבור צריך לקבל את אישור שר הפנים על ... רנ/10.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, כשאני תובעת על רצף תכנוני אחד. אתה מדבר על הארכת מועד להגשת תביעה שני דברים שונים.

**עו"ד משה כהן:** אין רנ/מק/10/א אין היא לא נמצאת. רנ/10 אושרה בשנת 96.

**עו"ד עינת גלוסר:** אני עונה לך אז אני מניחה שהייתה מוגשת בקשה להארכת מועד וזה צריך את האישור שלו. אכן כן של שר הפנים, אבל לא מכוח זה תבענו. למעשה אנחנו מסתמכים על אותו טיעון משפטי של רצף תכנוני אחד. עכשיו אני,

**רזיאל אחרק:** אני לא הבנתי את הרצף תכנוני אחד סליחה על הבורות לא הבנתי את זה.

**עו"ד עינת גלוסר:** או.קי. מבחינת רצף תכנוני אחד משמע שלמעשה אני מתייחסת הן לתכנון של התוכנית המקורית שזה רנ/10 יחד עם התכנון של התוכנית החדשה ב-2009. ומבחינתי אני רואה את זה כרצף תכנוני אחד. אני מסתכלת על פרויקט אחד. אני מסתכלת על הזכויות שניתנו. זאת אומרת מ-2009.

**משה סיני-יו"ר:** כלומר אם לא הייתה התוכנית הזאת והייתה מתחילה מליאה, והיו מגיעים ל-19 מטר הכל היה בסדר.

**עו"ד עינת גלוסר:** עדיין ממה שאני מבינה, וגם מהשמאי וגם מהתובעים עדיין אני מבינה שכפי הנראה הייתה מוגשת כאן בקשה להארכת מועד. מה היה עולה בגורלה קטונתי. זה מן הסתם היינו מגישים בקשה והיא הייתה נדונה בהתאם.

**רזיאל אחרק:** סליחה רגע אם היה מגיש את התוכנית ב-2030 אז זה גם נקרא רצף? אני ניסיתי להבין את הרצף התכנוני.

**עו"ד עינת גלוסר:** הרצף התכנוני על פרויקט אחד. אני איתך זורמת איתך.

**רזיאל אחרק:** אני מדבר על 2006 את אומרת בין 97 ל-2009 עברו יותר מעשר 15 שנה קצת

יותר. אם היו מגישים את התוכנית ב-2030 זה עדיין רצף תכנוני.

**עו"ד עינת גלוסר:** 11 שנה. אם היו מגישים מה?

**רזיאל אחרק:** ב-2030 זה עדיין נקרא רצף תכנוני?

**עו"ד עינת גלוסר:** אני מניחה שוב, אנחנו מדברים עכשיו בדיעבד מה היו עושים, שאם

לא היה 2030 ואנחנו נמצאים היום בנקודת זמן של היום.

**משה סיני-יו"ר:** נניח, אנחנו עכשיו אין אפילו את הבניין. פשוט שאני אבין. אבל

בסביבה ברחוב יש עוד בניינים שחלה עליהם את תוכנית רנ/10 וגם הם יכול להיות שמחר בבוקר הם יקימו שם בניין של 19 קומות. אז השאלה היא כרגע לאור מה שאת אומרת הוא לא צריך להגיש בכל מקרה בקשה להארכת הערר.

**עו"ד עינת גלוסר:** תביעה לא ערר. אב בהיבט המשפטי אני סבורה שמאחר והטיעון שלנו זה

רצף תכנוני אחד, על כן זה מייתר את הצורך בבקשה. זה גם מהפסיקה, מייתר את הצורך בבקשה להארכת מועד. ככל שתקבל הטענה כמובן כי אכן אותה טענה לגבי רצף תכנוני אחד. ולכן אין מקום פה ולא היה צריך מלכתחילה להגיש בקשה להארכת מועד. אם לא הייתה מתקבלת, אם לא תתקבל הטענה ועדיין יחליטו לתבוע לגבי התוכנית הראשונה, כמובן שהיא כשלעצמה עומדת על רגליה שלה, נכון. יש מקום להגיש בקשה להארכת מועד בהיבט המשפטי.

**רזיאל אחרק:** דבר אחד קטן לא הוגשה ב-2009 התנגדות לתוכנית. ב-97 גם לא הוגשה, ב-

2009 מן הסתם הוא גובל למגרש נכון. הוא ידע מה עומד להיבנות שם, למה לא הגיש באותו רגע צו, עצר עשה מה שהוא אמר. אמר רגע חברה.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, אני אענה לך הבנתי את השאלה ואתה צודק. הוא קיבל הסברים. לא,

כי גם הוא וגם הבן שלו קיבלו הסברים מוטעים ושגויים מהיזם של מה שהולך להיבנות. כשמדברים הם לא יודעים לקרוא תוכניות. הם לא מבינים מה הולך להיות שם. ולכן גם לא הוגשה התנגדות. עכשיו אני כן רוצה בכל זאת. כי מצד אחד אמנם אני טענת,

**מיכאל מלמד:** אנחנו מדברים רק על ירידת ערך?

**עו"ד עינת גלוסר:** כן.

**מיכאל מלמד:** משה האם יש הבדל בבקשה שלה לבקשות אחרות של התנגדויות כתוצאה מבניית יתר לירידת ערך. יש מצב כזה שזה, זה טענה ש היא מעלה בעקבות רצף תכנוני. היא נשענת על זה. אני שואל האם במקרה אחר לא התנגדות של ירידת ערך. אלא התנגדות במושגים אחרים יש הבדל? מבחינה משפטית.

**עו"ד משה כהן:** אני לא בטוח שאני מבין את השאלה.

**עו"ד עינת גלוסר:** גם אני לא.

**מיכאל מלמד:** השאלה שלי האם לא ירידת ערך נניח סתם היא תגיד שהיא לא רוצה שהקומה האחרונה תהיה למעלה. סתם דוגמא, והיא לא רוצה שיהיו החלונות מסביבה.

**עו"ד עינת גלוסר:** כהתנגדות לתוכנית, לבקש ירידת ערך.

**מיכאל מלמד:** כן. האם יש משמעות משפטית.

**עו"ד עינת גלוסר:** שני היבטים שונים כשמסתכלים על זה משפטית.

**מיכאל מלמד:** נכון. האם במקרה הזה כן יתקבל ובמקרה שלך לא יתקבל או ההיפך.

**עו"ד משה כהן:** אם הייתה מוגשת התנגדות לתוכנית שב-2009 או ב-2008 מתי שהיא הופקדה היא יכולה הייתה להתייחס רק לתוכנית הזאת, ולא לרנ/10.

**מיכאל מלמד:** אז אני מבין שבעצם ההתנגדות שלה,

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, גם אם אני אטען למשהו שפוגע ולמעשה עולה לכדי ירידת ערך זה לא בהכרח יהווה עילה להתנגדות כשאתה מגיש התנגדות לתוכנית. מהסיבה הפשוטה ש,

**מיכאל מלמד:** לא, כשאת מדברת על ירידת ערך יש לזה משמעות גם כספית.

**עו"ד עינת גלוסר:** אז אני אסביר לך, אז אני אענה הבנתי את השאלה. מה שאני מנסה להגיד למעשה אם הייתי מגישה את אותה התנגדות כשהופקדה התוכנית הטענה של ירידת ערך לאו בהכרח טענה היא ככל שמדובר בהתנגדות. כי הייתה אומרת לי הוועדה הנכבדה תגישי תביעה לירידת ערך לפי 197. אבל,

**משה סיני-יו"ר:** סליחה אני רוצה להבין, בואי נתקדם ואנחנו לא עוסקים עכשיו בדיון משפטי. זה אם זה יגיע לבית משפט נתעסק עם זה. על מה ירידת הערך, את

יכולה להתמקד. בואי תמקדי.

**עו"ד עינת גלוסר:** או.קי. אני אתחיל מהתוכנית האחרונה, לגבי התוכנית האחרונה למעשה על שני דברים אחד לגבי השטחי מסחר בקומת קרקע, שזה הוערך על ידי השמאי מטעם התובעים בכ-5% יש תחשיב שווי כמובן של השמאי. בכמה נעמדים החמישה.

**משה סיני-יו"ר:** אני לא הבנתי מה זה מפריע, מה?

**עו"ד עינת גלוסר:** בהחלט זה מטרדים שקשורים עם שימושי מסחר, רעש ממכוניות, משאיות פריקה וטעינה. ריחות לכלוך אפשרי מעבר לשימוש במגורים, רעש מצרכני שטחי מסחר. רעש רכבים, רעש ווקאלי. ובהתחשב כמובן בסמיכות שזה ממש גובל כמובן זה אחד ליד השני זה הוערך המסחר עצמו בחמישה אחוז. לגבי,

**משה סיני-יו"ר:** אם זה בתב"ע אז אין בעיה. אם זה במסגרת התב"ע.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, זה לא בהכרח אין בעיה. כי יכול להיות שזה גם היה ברנ/10 אבל עדיין לא רלוונטי לפי התשריט לאותו מיקום ספציפי בהחלטה הספציפית.  
**מיכאל מלמד:** בעבר הרחוק בזמן הנכון היו אומרים לך גברתי פני לבית המשפט ותבקשי ירידת ערך.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, אבל לפי החוק, תקשיב אני חייבת להגיע לוועדה.

**משה סיני-יו"ר:** או.קי אז הבנתי אחד מסחרי מה הדבר השני.

**רזיאל אחרק:** בהנחה שהמסחר הוא לא בתב"ע.

**עו"ד עינת גלוסר:** עדיין אני אומרת שיש הבחנה אבל שוב. ולגבי השני זה מבחינת הגובה. זה למעשה הוערך עד,

**משה סיני-יו"ר:** זה מ-19 ל-27 מטר.

**עו"ד עינת גלוסר:** כן, אבל למעשה זה מאם אנחנו הולכים מרנ/10 שזו תוכנית המקור, משם לתוכנית רנ/מק/10/1 א שזה הגיע ל-26 מטר. כלומר זה למעשה תוכנית רנ/10 לראשונה הרי זה היה לפני זה כמובן בנייה נמוכה. היו שם 9 מטר. לאחריו 19 וסופו של דבר לגבי רנ/מק/10/1 א זה הגיע למעשה ל-26 מטר. סך הכל בשתי התוכניות מבחינת הגובה.

- משה סיני-יו"ר:** נו אז גם גובה אבל מה הבעיה.
- עו"ד עינת גלוסר:** הצללה.
- משה סיני-יו"ר:** צל חסימת נוף.
- עו"ד עינת גלוסר:** חסימת אורות. כן בדיוק לגבי גם לגבי שינוי אופי סביבה, חסימת אור אוויר, הצללה, פגיעה בפרטיות יצירת מפגעי רעש ועוד. כשהוא העמיד את זה בחוות הדעת עצמה.
- משה סיני-יו"ר:** אבל מפגעי רעש אמרת שזה על המסחר, זה לא על הגובה.
- עו"ד עינת גלוסר:** נכון. כן בעיקר הוא מדבר לגבי ההצללה שהוא אומר הפגיעה הגדולה ביותר למעשה גורמת לעיקר ההצללה, והנזק בהגבהה הנוספת שבעיקרו זה אובדן נוסף בפרטיות ותחושות סגירות. כשהוא מעריך משתי התוכניות ב-12 והוא מפצל. לתוכנית הראשונה רנ/10 הוא מפצל את זה ל-9% ושלושה אחוז זה לגבי היתר בתוספת הנוספת מה-19 ל-26 מטר.
- עו"ד משה כהן:** יש לי שאלה אליך, בהנחה שהמסחר הוסדר בתוכנית רנ/10 אם זה נכון, ואם רנ/10 מחוץ למשחק אתם מדברים על ירידת ערך של 3% בעקבות תוספת קומה.
- עו"ד עינת גלוסר:** בוודאי אבל שזה גם עדיין משמעותי כשמדובר למעשה בשטחים גובלים.
- עו"ד משה כהן:** ברור. אבל אנחנו מדברים על שלושה אחוז.
- עו"ד עינת גלוסר:** לא, אנחנו לא מדברים. אתה אומר בהנחה שא' ב' ג' ד' אז נותרנו עם שלושה אחוז.
- עו"ד משה כהן:** לא, בהנחה של א' שרנ/10 לא במגרש,
- עו"ד עינת גלוסר:** בהנחה שתחליטו שלא מקבלים את הטענה. אני רק רוצה להבין. בהנחה שתחליטו מבחינתכם. או.קי. אז רק נדייק במינוחים.
- עו"ד משה כהן:** אז אני רוצה לומר לך אנחנו לא נחליט שרנ/10 לא במגרש אנחנו רק נצהיר שרנ/10 לא במגרש. כי היא באמת לא במגרש. את מדברת איתי על ירידת ערך,
- עו"ד עינת גלוסר:** מה זה לא במגרש אתה מתכוון שאתם לא מקבלים את הטענה של



רצף תכנוני?

**עו"ד משה כהן:** זה ברור לחלוטין. לדעתי גם את לא מקבלת את הטענה.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא מסכימה איתך.

**משה סיני-יו"ר:** לא משנה לא להתווכח.

**עו"ד משה כהן:** שלושה אחוז תוספת קומה בעקבות רנ/מק/10/1א על זה,

**עו"ד עינת גלוסר:** לא קומה זה מ-19 ל-26 מטר.

**עו"ד משה כהן:** זו תוספת קומה אחת בלבד.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, יש לך שם, לגבי הקומות אני מתכוונת. תראה מבחינת השוואה.

**רזיאל אחרק:** יש לך טבלת שטחים שם?

**עו"ד עינת גלוסר:** כן, אבל כרגע אנחנו מדברים על גובה לא שטחים. כן. ברנ/10

התוכנית קבעה זה סעיף 12.3 לתקנון התוכנית, מבנה מגורים בן 4 קומות עם

גג רעפים ללא קומה מפולשת, גובה מירבי בשיא גג הרעפים 19 מטרים. מפלס

00 מתוכנן של הבניין. ורנ/מק/10/א/1 קומת קרקע מסחרית פלוס 6 קומות

מגורים פלוס חדרי גג. גובה מבנה מירבי 26 מטרים.

**משה סיני-יו"ר:** יש לך עוד מה להוסיף?

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, כמובן שיבדקו הטענות שהועלו בדיון לראשונה, חבל שלא

קיבלתי את השמאות לפני זה היה חוסך לנו ומייעל כמובן גם את הדיון עתה.

אבל אני כמובן אין לי בעיה אם אנחנו נוכל לקבל את העתק מהשמאות?

**עו"ד משה כהן:** אני מעריך שכן.

**עו"ד עינת גלוסר:** או.קי. וגם תהיה תוספת בעקבות כמובן העובדות השונות שנטענות

להבדיל מהשמאות שלנו אז יינתן או לא יינתן תיקון בהתאם, תינתן הודעה

מתאימה לוועדה.

**משה סיני-יו"ר:** טוב תודה רבה אני מודה לך מאוד. אתה רוצה להעיר משה או

שאנחנו עושים דיון פנימי.

**עו"ד משה כהן:** אני רוצה רק שמיכל השמאית תאמר כמה דברים עקרוניים ואחר כך

יהיה דיון פנימי.

**מיכל בר:** שמאית מטעם הוועדה המקומית. אני בחנתי את השומה של שמאי התובעים

יש בה המון ליקויים עובדתיים. יש חוסר קוהרנטיות עם המצב התכנוני, תיאור המצב התכנוני במצב הקודם לא תואם למצב התכנוני הריאלי על פי תקנון התוכנית. ניתן להתרשם מתקנון רנ/מק/10/1א ולראות מצב קודם מול מצב חדש. ולראות שהמצב העובדתי שמתואר בשומה של התובעים הוא לא נכון. יש לזה השלכה לגבי התביעה, ולגבי מהות ירידת הערך ככל שקיימת. דבר נוסף שרציתי לציין על פי החוק ואני חושבת שאני לא מחדשת לאף אחד, מי שרשאי לתבוע ירידת ערך זה מי שהיה הבעלים או החוכר ביום אישור התוכנית. האדונים הנכבדים ג'ולי התובעים לא היו בעלי זכויות בקרקע ביום אישור התוכנית, וגם בית המגורים במתכונתו היום לא היה קיים.

**אבינועם טובים:** מה זה אומר?

**מיכל בר:** המשמעות של זה שהם לא יכולים לתבוע רנ/10 מצד אחד, ומצד שני שהסכום של התביעה שמוגש פה על ידי שמאי התובעים ששם את בית המגורים במצב הקודם לפי שלושה מליון שקל ומשהו הוא לא רלוונטי. ראשית זה היה רק מגרש. זאת אומרת ראשית כל מדובר רק במגרש ושנית כל גם אם נתייחס לבית המגורים הקיים היום זה בית שעדיין אין לו טופס 4 אפילו. זה בית בהליכי בנייה. זאת אומרת שגם מבחינה עובדתית השמאי לא מציין את העובדות כפי שהן בשטח. לא מבחינה קניינית. לא מבחינת תיאור העובדות בשטח. וגם לא מבחינה תכנונית. ולכן ולו רק מן הטעם הזה צריך להתנגד ולדחות את התביעה של שמאי התביעה. שמאי התובעים. יש לי סכומים אחרים. עכשיו אנחנו בחנו, גם את הסכומים שהוגשו על ידי שמאי התובעים. הסכומים שנקב בועז (שמאי התובעים) בשומה שלו הם סכומים שהם ממש מופרחים לראש העין בתקופה האמורה. אני יכולה להעיד על עצמי שאני עובדת פה לפחות מ-2007 אין סכומים כאלה, במיוחד לא לשטח של 450 מטר שבקושי קיים עליו שלד ביום הקובע לשומה. 3,150,000 לבית מגורים. 3,150,000 לשלד של 250 מטר על מגרש של 450 מטר עורפי שבשביל להיכנס אליו. איזה ... זה אתה צריך להיכנס עם מזחלת בשביל להגיע הביתה. אפשר לתבוע את מי שמקדימה לא את מי שמאחורה. בקיצור

מבחינה עובדתית התשובה של בועז היא לא נכונה, גם לא מבחינת תכנונית. גם לא מבחינה קניינית. וגם לא מבחינת תיאור העובדות. גם השווי הוא שווי מופרח לחלוטין. זה לא שוואים שיש אותם בראש העין. אני יכולה להעיד את זה גם מניסיון וגם מסקר מחירים שמופיע בשומה עצמה שאנחנו ערכנו מטעם הוועדה. מבחינה משפטית אני חושבת שמה שאני יכול להרחיב פה את הדעת. אין פה שום מילה על רצף תכנוני. הנושא של רצף תכנוני נדון בבית המשפט העליון, כמו גם ערכאות אחרות. אין שם זיקה בין רנ/10 מבחינה תכנונית לרנ/מק/10/א. רנ/10 היא תוכנית שעומדת בפני עצמה. יש בשומה שהגשנו לוועדה הנכבדה יש לנו פה פירוט של מצב משפטי, כולל הסקירה של המצב המשפטי הנכון להיום, פסקי דין. אני חושבת שמה שאני יכול להרחיב על זה אפילו יותר טוב ממני. מבחינה עובדתית גם רצף תכנוני אין פה. הדבר היחיד שאפשר לטעון אם כבר על רנ/מק/10/א. זה על הנושא של תוספת קומה בלבד. אני בחנתי את הנושא הזה אני לא חושבת שיש ירידת ערך לנכס שגובל של משפחת גיולי התובעים בתוספת של קומה אחת בלבד. נעשה סקר מחירים בין מצב קודם למצב חדש.

**אבינועם טובים:** כשאת אומרת קומה מה גודל הקומה?

**מיכל בר:** גובה.

**עו"ד עינת גלוסר:** מה הגובה?

**מיכל בר:** קומת מגורים.

**עו"ד עינת גלוסר:** מה הגובה אבל?

**אריה גלברג:** 2.5 מטר.

**מיכל בר:** 4 מטר ברוטו.

**עו"ד עינת גלוסר:** אבל שם היה 19 מטר לעומת 26 מטר נוסף על הגובה.

**מיכל בר:** תקשיבי אני מציעה שהשמאי שלך יקרא בצורה ... את המצב התכנוני

ובהתאם לזה יקבע.

**משה סיני-יו"ר:** אז מה השורה התחתונה של השומה שלנו?

**מיכל בר:** השורה התחתונה של השומה שאין ירידת ערך וגם אין רצף תכנוני מבחינת

הפסיקה ומבחינת התוכניות. וגם אין ירידת ערך לגבי התוכנית האחרונה, לגבי התוספת שלה שהיא תוספת שהם יכלו לקבל אותה. גם במסגרת הקלה לצורך העניין. הם לא היו חייבים לעשות תוכנית נקודתית. כדי לקבל את התוספת קומה הזאת.

**עו"ד עינת גלוסר:** הייתה התנגדות מתוך הוועדה עצמה בכלל לתוספת הגובה.

**מיכל בר:** מה זה רלוונטי.

**עו"ד עינת גלוסר:** גם נגעתם בירידת ערך, תראי את דיוני הוועדה.

**מיכל בר:** אבל מה זה רלוונטי.

**עו"ד עינת גלוסר:** בוודאי שזה רלוונטי. אם הוועדה עצמה פה חשבו, אבל אני ראיתי

את התכתובת של הוועדה גם מול רשות שדות התעופה. אתם פה התנגדו לזה. אז אני,

**מיכל בר:** ... התנגדו, זה שהתנגדו זה לא אומר שיש ירידת ערך אוטומטית.

**משה סיני-יו"ר:** אז איך התוכנית אושרה?

**עו"ד עינת גלוסר:** זה אני לא נכנסת איך היא אושרה, אני צריכה להיכנס,

**משה סיני-יו"ר:** טוב חברים בואו לא נתווכח הרי אנחנו לא כאן, אני מציע קודם כל

הצגת את הטיעונים הבנו אותם, את הרציונאל והבנו את הטיעון.

**יחיאל ג'ולי:** הוא הבטיח לי קודם כל שהוא מתרחק מהחומה שש מטר, הוא לא התרחק

הוא בנה. איך אומרים חניון תת קרקעי לחומה עצמה. דבר שני הגובה של החניון שלו גובל בדיוק במרפסת. על החומה, שלוש מטר. דבר שלישי את אומרת שעם מסחרי נכנסים. קודם הבניין הקיים שישנו שם הוא נהרס לגמרי.

**מיכל בר:** זה שום דבר להרוס שם. אני הייתי שם יש מקדימה בית קטן.

**יחיאל ג'ולי:** למה בית קטן, יש רוחב מסוים שזה לא מסחרי ולא כלום.

**רזיאל אחרק:** מיכל אל תתווכחי זה לא ויכוח, עזבי.

**יחיאל ג'ולי:** בקיצור אי אפשר לסבול, הבניין גבוה, אתה מסתכל כל המרפסות כל הבית

שלך, אין אפשרות לעשות שום דבר בלי שכולם מסתכלים עליך.

**רזיאל אחרק:** אגב שבזי 45 זה אותו גובה. זה אומר שהוא ידע וראה קודם גם את הבניין

ההוא שכבר קיים כבר כמה שנים.

**מיקי קפון:** שבזי 45 יותר גבוה.

**עו"ד עינת גלוסר:** אתה יודע מבחינתי שיהיה גם מגדל כל עוד זה רחוק ממני.

**רזיאל אחרק:** אני מנסה לאזן בין הדברים אני גם שומע אותן, בניין שבזי 45 שנו שם כבר

לפחות שש שנים בנו יותר גבוה ממנו.

**עו"ד עינת גלוסר:** כמה מרחק הוא ממנו?

**רזיאל אחרק:** אני חושב שש בתיים.

**עו"ד עינת גלוסר:** או.קי זה לא גובל נכון.

**רזיאל אחרק:** לא, אבל בגדול הוא רואה את הגובה. מה שאני בא לומר.

**עו"ד עינת גלוסר:** מה שחל בקילומטר ממני זה בהכרח יחול במגרש שגובל בי.

**רזיאל אחרק:** וגם המסחר קיים שם.

**עו"ד עינת גלוסר:** אז לא נדבר שההיגיון הוא לא נכון כי גם אני אם יש הבדל בין מגרש

גובל אלי לבין, מבחינתי גם שיאשרו ת... של מאה קומות כל עוד זה רחוק

ממני ולא נוגע בי. סליחה עורך דין כהן, יש עותק מיותר של השמאות. ככה

אנחנו נחסוך.

**עו"ד משה כהן:** תקבלי את זה מחר בבוקר.

**עו"ד עינת גלוסר:** אולי יש עותק כזה, יחסוך. ואני גם אם אפשר תוך מספר ימים אני

אתן הודעה מתאימה אחרי שאני אקרא אולי גם זה, אני מבינה שיש עכשיו

דיון פנימי, אבל יכול להיות שבכל זאת זה ייעל ויקצר את ההליך גם להמשך

ההליכים.

**רזיאל אחרק:** בעניין המסחר.

**עו"ד עינת גלוסר:** לא, עוד טענות היא דיברה כאן על כל מיני דברים עובדתיים

שבהחלט,

**רזיאל אחרק:** לא כי המסחר קיים בשבזי 45

**עו"ד עינת גלוסר:** עוד הפעם היא דיברה על מסחר, למיטב ידיעתי בחלקה הספציפית

לא. מצריך בדיקה כי לראשונה אני שומעת כרגע. אני לא אומרת כן, אני לא

אומרת לא. אני אבדוק שוב את הנתונים, בהחלט, ולכן אני אומרת שעל מנת

לקצר, וליעל. הרי כשאנחנו מגישים כרגע תביעה של ירידת ערך, יש עוד הליכים. יכול להיות שזה יקצר את ההליך.

**משה סיני-יו"ר:** מה יהיה גובה התביעה?

**עו"ד עינת גלוסר:** צירוף שתי התוכניות זה היה 535,500 התוכנית רק של רנ/10/א - 252 אלף שזה למעשה 8 אחוז כשזה מפוצל.

**משה סיני-יו"ר:** כמה סך הכל הפיצוי.

**עו"ד עינת גלוסר:** עניתי 535,500 זה צירוף של שתי התוכניות. ועכשיו גם הפרדתי בין התוכניות 252 אלף שזה שמונה אחוז לגבי רנ/10/א ו-283500 רנ/10 וזה תשעה אחוז.

**משה סיני-יו"ר:** או.קי. תודה רבה.

**רזיאל אחרק:** תראה עכשיו יש פה בעצם היא תובעת על התוכנית השנייה כאילו בוא נדבר ברנ/10 עצמה בוא נאמר שהמצב העובדתי קיים. בעצם איך שאני רואה את זה לגבי התוספת היא יכולה לטעון אולי שיש פגיעה כי אם אנחנו באים ואני מסתכל גם בעינינו, הלא כשאתה בא ואתה אומר אני עושה הקלה לבן אדם ואני לוקח ממנו היטל השבחה כי הוא מרוויח. אם אתה בא היום והוא אומר הוא צריך לשלם פיצוי הווי אומר אתה מקוזז לו את כל הרווח שיכול להיות. כל אדם שבונה עכשיו ברנ/10 בשבזי ואתה נותן לו הקלה, והוא משלם עכשיו היטל השבחה על ההקלה הזו נכון. כמו המקרה הנדון הזה. עכשיו אם הוא חשוף לתביעה ל... לירידת הערך הווי אומר שכל הרווח שטענו כל הזמן שיכול להיות לו, לא קיים לו. הוא שילם היטל השבחה. הוא שילם בעיקרון. הוא שילם היטל השבחה. זה אומר שאם הוא שילם היטל השבחה ו... מענינו הנושא של הפיצוי של ירידת הערך, הווי אומר שהשבחה היא לא, בעצם אין השבחה בכלל. הוא צריך לשלם הוא צריך 530 במקרה הטוב הוא ישלם 250 פיצוי.

(מדברים ביחד)

**עו"ד משה כהן:** הדגשים הם אלה, קודם כל תזכורת, ליואב אדוארד יש כתב שיפוי מול הוועדה המקומית. הוא קיבל הודעה על הדין הוא בחר שלא לבוא. הוא

קיבל הודעה על התביעה, הוא קיבל את כל העותקים. על פי חוק הוא חייב להיות חלק מכל ההליך. אם יוגש ערר לוועדת ערר הוא יצטרך להיות חלק מההליך הזה גם כן. א' לגבי הרצף התכנוני שבין רנ/10 לרנ/מק/10/א. זו טענה מופרחת והזויה אין לה שום בסיס. אין רצף תכנוני בין שתי התוכניות האלה. רנ/10 בזמנו לכשאושרה יכולה הייתה לשמש לתביעת פיצויים כל מי שמאחר ולא מגיש תביעה תוך שלוש שנים לא יכול לבנות על איזה שהיא תוכנית נקודתית מאוחרת שעשתה משהו, ולהגיד זה המשך ישיר שלה ובלעדיה אין לו זכות קיום. יש פסיקה ענפה בעניין.

**רזיאל אחרק:** כשאתה אומר רצף תכנוני אתה אומר אישרנו עשר בניין של 15 קומות.

**עו"ד משה כהן:** זה לא רצף תכנוני. רצף תכנוני הוא שמדובר במהלך תכנוני אחד. למשל תוכנית עקרונית ראשונה ותוכנית מפורטת שנייה. לא תוכנית מפורטת אחת ותוכנית מפורטת שנייה. רנ/10 היא תוכנית לכל דבר.

**רזיאל אחרק:** אז זו הפסיקה שהיא הסתמכה עליה. הרצף התכנוני שהיא דיברה,

**עו"ד משה כהן:** המלל רצף תכנוני מוכר פשוט לא רלוונטי לתוכניות האלה.

**משה סיני-יו"ר:** הבנו, הלאה.

**עו"ד משה כהן:** 2, התובע לא היה הבעלים של המקרקעין. 3. כל עסקאות ההשוואה שנתנו בשומה שלהם מתייחסות לקרקעות ברעננה ובחולון נדמה לי. רק לשם השוואה הסכומים שעליהם היא מדברת, השמאי שלהם מדבר 3,150,000 שקל במצב קודם. אנחנו מדברים על בית של כ-200 מטר בנוי. אנחנו מדברים בשכונה הוותיקה שטח בנוי, ושווי שלו לאחר ירידת הערך זה 2,614,000 זה סכומים שאנחנו לא מכירים אותם בראש העין. הם פשוט לא נורמאליים. ירידת הערך של רנ/10 תשעה אחוז נופלים. מאוד חשוב להבין גם את זה. את ירידת הערך בעניין בגין תוכנית רנ/מק/10 א מפצלים לשניים. חמישה אחוז מתוך ירידת הערך סך הכל שמונה אחוז. חמישה אחוז זה קיום מסחר בקומת הקרקע. יש רק בעיה, המסחר הותר עוד ברנ/10. התוכנית לא יכולה הייתה, נשאר שלושה אחוז שזה התוספת קומה. לעמדתנו, בעקבות בדיקה שמאית אין ירידת ערך, אבל חשוב להדגיש יותר מזה, גם אם הייתה

ירידת ערך של שלושה אחוז יש פטור מסעיף 200 לחוק שאומר, מאפשר פטור מתשלום פיצויים על רמות כאלה של ירידות ערך. היה לנו שלושה אחוז, בבית בגבעת טל ברחוב ... וועדת ערר קבעה שיש פטור מתשלום פיצויים. אני מציע לאמץ את כל עקרונות השומה, בין היתר בצירוף סעיף 200 לדחות את התביעה לפיצויים. יהיה להם זכות להגיש ערר.

**משה סיני-יו"ר:** הלאה, מה הנושא הבא?

#### **סעיף 45 – חמ/32/א**

**מיקי קפון:** התנגדות לחלוקה חמ/32/א. גוש 4259.

**רזיאל אחרק:** אה מדובר במשפחת סער סעדי.

**מיקי קפון:** מדובר על מחלוקת בנוגע לרוחב זכות המעבר מהמגרש שיושב על הכביש למגרש הפנימי הכלוא. כאשר המתנגדים מציגים הסכם פנימי שקבע ... רוחב של 2.5 מטר. המבקשים הגישו זכות מעבר רחבה של 3 מטרים. כיוון שב-2.5 מטר לא היה ניתן לאשר... לתוך המגרשים הכלואים. ואנחנו מדברים כרגע לשמוע את הצדדים בנוגע להתנגדות.

(מדברים ביחד)

#### **סעיף 46 – חמ/815**

**משה סיני-יו"ר:** או.קי. בבקשה. בואו תצטרפו לשולחן. חברה בואו נעשה את זה ככה בתמצית, קודם כל ערב טוב, הישיבה הזאת מוקלטת, ולכן אני מבקש שאולי תאמרו לפרוטוקול כל אחד את השם שלו, את מה הוא מייצג ואחר כך נתחיל בדיון בבקשה.

**עו"ד אבינועם משה:** אני מייצג את המתנגדים בבקשה לאישור תשריט חלוקה שהוגשה על ידי עובדיה יעיש, אני מייצג את אמנון יעיש ואת אמו לדיון הזה.

**משה סיני-יו"ר:** עכשיו בואו רק תציגו את עצמכם לפרוטוקול.

**אמנון יעיש:** אני אמנון יעיש. ואחותי גאולה.

**אהובה אחרק:** המבקש לא פה הוא כתב מכתב שהוא לא יכול להגיע כי משהו נקבע. הוא



כתב שהוא לא יכול להגיע, כי הוא יצא לטיול עם הקשישים משהו שכבר נקבע מראש, אז הוא לא יכול להגיע.

**משה סיני-יו"ר:** אז זה בסדר מבחינתנו או שזה,

**עו"ד משה כהן:** כן, אפשר לקיים את הדיון.

**עו"ד אבינועם משה:** אז אני מבקש לדחות את הדיון הזה מבחינתנו, כיוון שההזמנה לדיון התקבלה טלפונית רק ביום – רק לאחר שהלקוחות שלי קיבלו את ההודעה הטלפונית.

**משה סיני-יו"ר:** אתה רוצה לדחות את הדיון.

**עו"ד משה כהן:** הדיון מבחינתנו נדחה.

**משה סיני-יו"ר:** אנחנו נוציא זימון נוסף. אז תודה לכם.

### **סעיף 48 – 2090595 – הלוי ציונה ושלמה – המוביל הארצי 34**

**משה סיני-יו"ר:** דניאל בוא תציג את עצמך לפרוטוקול.

**דניאל להט:** מתנגד לתוכנית לתיק בניין 4271064001 למה אני מתנגד. ככה קודם כל בחזית הבניין בנו שם בקו אפס חדר שאם לה מותר ואם לי יהיה גם מותר אז זה בסדר. אבל זה רק לה מותר, וזה לא חוקי לדעתי, אני מתנגד לזה בכל תוקף. אני הבנתי שהיא גם רוצה העברת זכויות מקומה לקומה. היום הבניין הזה הוא לא בבניין אחד, הוא לא בית אחד. אני לא רוצה להגיד כמה בתים זה. אבל אני יכול להיפגע בזכויות העתידיות שלי, כשאני ארצה לבנות בהמשך.

**אבינועם טובים:** למה תפגע ממה שהיא עושה? זכויות שלך, זה זכויות שלך. זכויות שלה זה זכויות שלה.

**דניאל להט:** מכיוון שאין לנו עכשיו צו לתיקון בתים משותפים. אין להם הפרדה אנחנו כשטח משותף אנחנו שטח משותף. הדבר זה מה שדיברתי על הנושא הזה של העברת זכויות מקומה לקומה. בקו החומה אני לקחתי לא ביקשתי שום הקלה מאף אחד, לא משכן שהיה לפני וללא כלום. לקחתי 4 מטר. היא לא רק שהיא לא לקחה 4 מטר והיא מבקשת עכשיו 3.60 אלא עשתה שם צריפים

לכל אורך עם כל בעלי החיים שלה, זה נורא פוגע. לא רק זה נגיד שהיא רוצה את ההקלה של ה-3.60 מי שיסתכל על התוכנית שלה, תוכנית בניין עתידית שלה אז יראה כמה חלונות יש שם. אני נפגע פה בפרטיות שלי, אני לא יכול, אני מישהו צריך לבוא ולראות את כל הדברים האלה, וגם בלילות, גם בלילות הרעשים האלה וכל פשוט עכשיו עם הבניין שלה, עם החלונות האלה זה ממש נכנסים לי לתוך הבית שלי.

**משה סיני-יו"ר:** מישהו יכול לשרטט איפה אתה גר שם?

**מיקי קפון:** זה הבתים של המבקשת פה בצד למעלה אדוני, תסתכל פה למעלה בצד. בצד ימיני למעלה, אתה רואה זה המגרש שלה פה. פה למעלה זה רחוב מלאכי, זה המגרש שלה פה. איפה אתה גר אדוני. פה למטה. פה אתה גר זה הבניינים שלה, אתה גר פה.

**רזיאל אחרק:** בוא תסביר לנו איפה המבוקש שלה, המבוקש שלה זה האדום.

**דניאל להט:** נכון. פה יש פה המון חלונות. ופה היא מבקשת הקלה של 3.60. כאשר בפועל כאן בפועל יש פה צריפים חבל על הזמן, הכל צריפים והכל בעלי חיים. דבר שני בתוכנית בניין שלה, יש לה פה הרבה חלונות שממש משקיפים לנו על הבית. דבר שני פה יש לנו מרפסות שיוצאות לכיוון שלנו. אם המרפסות היו לכיוון השני עוד אני מבין, אבל המרפסות פונות לכיוון שלנו. אז ה-3.60 פה ... שלא ביקשתי, אתה רואה, אני נפגע מזה, זה לא. אני 4 מטר היא רוצה 3.60. ואני אומר וכיום,

**רזיאל אחרק:** 40 ס"מ זה הבעיה כאילו?

**דניאל להט:** סליחה רגע.

**רזיאל אחרק:** לא סליחה דני, 40 ס"מ זה הבעיה?

**דניאל להט:** כן, קודם כל במצב של היום במצב הפיסי של היום יש שם צריפים על קו אפס.

**רזיאל אחרק:** אז מה מפריע הצריפים או הארבעים ס"מ?

**דניאל להט:** גם הצריפים. זה פשוט תסתכלו על החלונות בתוכנית. אריה אתה בטח ראית נכון את החלונות שלהם.

- אריה גלברג:** הצריפים הם החיץ. הצריפים מפרידים בין החלונות לבית שלה.
- דניאל להט:** כן, אבל לא רק זה, לא אני מתכוון שיש מרפסות למעלה, ויש חלונות וזה פשוט,
- רזיאל אחרק:** לך יש חלונות שפתוחים לשם.
- דניאל להט:** מארבע מטר. כן. יש לי חלונות כן.
- משה סיני-יו"ר:** דניאל 4 מטר זה בסדר. אם זה 4 מטר זה בסדר?
- דניאל להט:** אני לא יודע, אני משתדל שחלון מול חלון לא יהיה. זה בוודאי שלא, חלון מול חלון לא יכול להיות. זה אני.
- רזיאל אחרק:** אבל דני אם לך מותר בארבע, אתה מסכים שגם לה יהיה מותר בארבע לא? אם לך מותר בארבעה?
- דניאל להט:** אם לא תהיה לי ברירה אז זה מה שנגזר. אבל לפחות לפי החוק שחלון לא יהיה מול חלון, שהחלון שלה לא יהיה מקביל לחלון שלי. כל מה שאני מעלה פה אני מליון פעם אני ביקשתי ממנה, אני לא איש רע. אני יכול להעיד על עצמי, אני יכול להעיד על עצמי מי שמכיר אותי יודע שאני לא באתי עכשיו להתנגד בגלל שאני שיש לי איזה,
- משה סיני-יו"ר:** לא, אנחנו מכירים אותך.
- דניאל להט:** שאני בא עכשיו בגלל שהיא לא תבנה. לא. אתם מכירים את האישה, אתם יודעים עם מי יש לנו עסק. עם מי יש לי עסק בכל אופן אני. אתם בוודאי יודעים פה מה קורה. אתם מקרבים אותה לכל הבעיות, לכל ההטרדות. אני הצעתי לה הידברות לא פעם אחת.
- רזיאל אחרק:** מה זה הבליטה הזאת מרפסת?
- אהובה אחרק:** זה חצר אנגלית.
- רזיאל אחרק:** ומהחצר האנגלית עד לגבול כמה יש? שני מטר? זה בסדר כאילו, החצר אנגלית זה לא כמו בריכה. זה לא נחשב גם ... הבניין.
- משה סיני-יו"ר:** זהו דניאל. זה כל מה שיש.
- רזיאל אחרק:** 40 ס"מ זהו דני? בוא תרכז את ההתנגדות ארבעים ס"מ ו-
- דניאל להט:** אני כבר לא מדבר על החניה שמה. יש המון דברים שאני אומר שאתם יודעים

שיש פה בעיות בכל מה שקשור לבנייה.

**משה סיני-יו"ר:** דניאל תודה רבה. מה קורה?

**מיקי קפון:** הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שבפעם קודמת דרשו,

(מדברים ביחד)

**מיקי קפון:** הבקשה מובאת לדיון לאחר שבפעם הקודמת דרשו ממנה להחזיר את המצב.

היה שם פיצול בפועל והיא החזירה את המצב לקדמותו ביחידה הקיימת בחזית. יש כמה בעיות מכיוון שהבקשה נגררת המון זמן, בעצם היא מוגשת מהרגע שמפת מדידה לא מעודכנת ולכן כל הטענות לגבי בניית צריפים כאלה אי אפשר לבדוק בכלל. כלומר אי אפשר להתייחס לטענות שהוא טען. אחד הדברים הבסיסיים שהוא ידרוש ממנה להגיש בקשה על מדידה מעודכנת, שיכולים לסמן להריסה את כל מה שעלול להפריע לשכן. זה לדעתי מינימום. לגבי ההקלה של ה-3.60. כלומר הארבעים ס"מ זו הקלה די מפצה. אני לא יודע עד כמה זה באמת כלומר גורם לו לפגיעה.

**רזיאל אחרק:** אני לדעתי ארבעים ס"מ פחות מפריעים יותר מהברדק שהוא חושב שיש שם.

**מיקי קפון:** אז אני חושב שהוא יצטרך לדרוש מפת מדידה עם סימון להריסה של כל

הבנייה שהיא עלולה להפריע לשכן.

**רזיאל אחרק:** סימון להריסה והריסה או רק סימון להריסה. כשאתה אומר סימון להריסה,

זה הריסה.

**מיקי קפון:** זה רק בתנאי ההיתר, כלומר היא לא תוכל לקבל טופס 4 או טופס 4 לבנייה

החדשה היא לא תקבל, עד שהיא לא תהרוס. לגבי נושאים אחרים שלא קשורים להתנגדות שצריך לשים אליהם לב. הפתרונות התנועתיים שהיא מציעה לא תואם לפיתוח הקיים בשטח.

**רזיאל אחרק:** אתה מדבר על הבקשה עצמה.

**מיקי קפון:** הבקשה עצמה בלי שום קשר להתנגדות. יש כניסות לחניות שלא מותאמות

לפיתוח הקיים. השארנו את זה קצת. זה חלש בטבלה. רשום למטה, יש פה כבר אי תנועה שמפותח.

**מיכאל מלמד:** רגע איזה רחוב שם מלאכי לא?

**מיקי קפון:** זה מלאכי. ישנו פיתוח קיים אני מבקש שהכניסות לחניות שבעצם לא תואמת בכלל לפיתוח שכבר עשינו.

**מיכאל מלמד:** אגב התייחסת לתוכנית החדשה שם?

**רזיאל אחרק:** רחוב מלאכי עדיין לא מתוכנן. זה מצב קיים.

**אהובה אחרק:** הוא לא תב"עי.

**רזיאל אחרק:** הוא לא תב"עי וזה גם לא מצב קיים.

**אהובה אחרק:** הוא מסומן כשביל.

**רזיאל אחרק:** זה לא מצב סטטוטורי איך אתה יכול להתייחס למצב הזה למשל? זה לא סטטוטורי. מה שאני בא לומר מיקי, בסוף תהיה לו כניסה משם כי אין דרך אחרת.

**מיקי קפון:** צריך לתאם את זה עם התשתיות שלנו. זה מה שאני אומר שצריך לתאם את הכניסות כך שבעתיד לא תהיה בעיה. אז צריך פה אישור של יועץ התנועה לוועדה המקומית לכל הפתרונות שמוצאים. כי למשל אני מבקש גם זכות מעבר ... לא בוחן תקני, וצריך להרוס חומה כדי שהיא תהיה בוחן מינימאלי שמאפשרת את זה.

**אבינועם טובים:** אגב שם יש גם בעיה איך להגיע למכון ביוב אגב. יש שם ניקוז.

**מיקי קפון:** מהות הבקשה ההקלות לא יוצאות דופן. אבל זה מוגש בצורה כזאת שחייבים לדרוש מפרט טכני. צריך להגיש מדידה מעודכנת. עם סימון להריסה של כל מה שמפריע ולתאם את התשתיות. כל הצריפים שהוא טוען שקיימים אנחנו לא רואים את זה ברקע מדידה. חייבים לקבל רקע מדידה מעודכן של כל מה שעלול להפריע.

**אריה גלברג:** כדי לקבל טופס 4 היא תצטרך להראות. להסיר את ההתנגדות.

**עו"ד משה כהן:** חייבים לבצע מדידה עדכנית.

**רזיאל אחרק:** איך אפשר להגיש בקשה על מדידה שהיא לא עדכנית. אולי בכלל הבית לא עומד במטרים. המטרים לא מתאימים בכלל. אולי ההצבה של הבית,

**מיקי קפון:** לגבי הבית קיים דוח מפקח שהותאם חזרה להיתר. בלי זה לא היו דנים בכלל. כי זה היה התנאי לדיון בפעם הקודמת. אמרו לשוב ולדון לאחר שזה

יותאם לבניה.

**רזיאל אחרק:** צריך לעבוד לפי סדר. זה תוכנית מדידה עדכנית. ואז מגישים תוכנית לוואי.

איך עובדים הפוך.

**מיקי קפון:** לא הוא צריך להגיש.

**משה סיני-יו"ר:** בוא, איך אתה מנסח את זה מבחינה משפטית.

**עו"ד משה כהן:** יש בגדול שני דברים. יש לדחות את ההתנגדות. ולאשר את הבקשה

להיתר בתנאים. כאשר בתוך התנאים יהיה את כל הבדיקות, וקיים אפשרות

נוספת שזה לשוב ולדון לאחר קבלת ואימות כל מיני... אני מנסיוני עם הנכס

המסוים הזה זוכר שהבעיה הכי קשה זה הפיקציה בהצגת המבנה שלה. כי יש

לה שם נדמה לי איזה 4 או חמש דירות במקום דירה אחת או משהו. יש שם

המון דברים. עכשיו הבעיה עם הנכס המסוים הזה או המבקשת המסוימת

הזאת שגם אם אנחנו נגיד נאשר בתנאים היא תנהל פה מלחמה זיסיפית יום

יום תיכנס ותצא על התנאים. וזה צעקות והיא תגיד כן לא מתאים וזה

סרטים. ההמלצה שלי היא דווקא לשוב ולדון.

**מיקי קפון:** לא, לדחות את ההתנגדות התכנונית עצמה. כי ... לדעתי זה לא שונה,

**רזיאל אחרק:** אני הבנתי את מה שאתה אומר אבל קודם כל שתהיה תוכנית מתאר עדכנית

אחר כך יש 40 או אין 40.

**מיקי קפון:** אתה לא חייב לאשר. אתה יכול לדחות את ההתנגדות אבל לא לאשר את

הבקשה אלא לשוב ולדון לאחר שתגיד שאתה צריך.

**אריה גלברג:** זה נשמע הגיוני כדי לא לחזור לדון בהתנגדות.

**רזיאל אחרק:** אבל אחרי המדידה יתברר שלגבי ה-40 ס"מ יש משמעות.

**אריה גלברג:** ואז נזמין את המתנגד עוד פעם אז לשוב ולדון לאחר הסדרת הבקשה.

**רזיאל אחרק:** הגשת תוכנית מדידה עדכנית.

(מדברים ביחד)

**סעיף 45 – חמ/32/א**

**משה סיני-יו"ר:** חברים אני מצטער על לוחות הזמנים. הישיבה הזאת מוקלטת אז

בואו רק תציגו לפרוטוקול כל אחד את מי הוא מייצג ואת השמות.

**רונן סעדי** : רונן סעדי.

**סעדי משה** : סעדי משה.

**עו"ד אבשלום אשול** : אני מייצג את סעדי משה, סעדי יחזקאל וסעדי אתי.

**סעדי יחיאל** : אני מייצג את עצמי יחד עם רונן אנחנו בני אחים.

**עו"ד אבשלום אשול** : למעשה אנחנו כאן לאחר הדיון שהיה בוועדת ערר וחזר כאן לפני

הוועדה המקומית כהתנגדות לתשריט חלוקה שהוגש על ידי סער יחיאל כשבמסגרת תשריט החלוקה המבוקש למעשה ... לחלק את החלקה פה לשלושה מגרשים לפי מה שמצוין לא מופיע כאן אבל מבוקש לחלק את המגרשים לשלושה מגרשים. כאן מגרש אחד בסביבות 400 מטר. כאן כל מגרש זה מגרש אחד מחולק לשניים, 240,240. פה יש מגרש אחד שהשטח שלו 549 מטר כאשר במסגרת המגרש הזה התשריט חלוקה מציין וקובע תשריט החלוקה שלוש מטר. כאשר מצוינת כאן זיקת הנאה. זיקת הנאה שלוש מטר. ההתנגדות שלנו איננה לחלוקה של המגרשים. כמו שהם רוצים לחלק את המגרשים, ההתנגדות שלנו לעניין הקביעה.

**משה סיני-יו"ר** : זה אני מבין כבר משהו ישן.

**עו"ד אבשלום אשול** : נכון. היא קיימת בשטח גם דה פקטו שנים. תיכף אני אומר בעניין

הזה גם כמה הליכים משפטיים שהתקיימו שלמעשה יוצרים פה ... כאשר הדבר החשוב כאן או לפחות ההתנגדות זה לגבי הקביעה כאן ששני מעברים ברוחב של שלושה מטר, שזה מצוין במסגרת תשריט חלוקה שקובעת זיקת הנאה לטובת בעלי המגרשים הפנימיים. עכשיו אני אומר שניים שלושה משפטים רק מה שנקרא העובדות. ההתנגדות שלנו היא לא ארוכה רק מספר עובדות בשביל להכניס את הוועדה הנכבדה למסגרת העובדתית לגבי הזכות הקניינית של הצדדים כאן בדיון הנוכחי. בשנת 87 הבעלים המקוריים של כל החלקה הזאת מר סעדי יחיאל שזה האבא נתן במתן ללא תמורה לסעדי משה, סעדי יחזקאל וסעדי אתי – אותם אלה שאנחנו מייצגים אותם נתן להם שליש מהחלקה. נתן להם את זה במתנה ללא תמורה, שבמסגרת המתנה

שניתנה נקבע ביניהם הסכם שיתוף שבמסגרת הסכם השיתוף נקבע בהסכמה בין הצדדים שלאבא תינתן זכות מעבר זכות של 2.5 מטר. גישה 2.5 זכות מעבר 2.5 מטר. ההסכם הה נחתם כמובן שהזכויות עברו על שמים, אגב תיכף אני אציג יש חוזה מהוון גם במינהל מקרקעי ישראל לגבי העסקה הזאת. ואפילו יש הסכם היוון עם מנהל מקרקעי ישראל. ככה נהגו כל השנים הצדדים.

**עו"ד משה כהן:** והסכם ההיוון מתייחס לגודל מגרש או רק הבנות.

**עו"ד אבשלום אשול:** תיכף דקה, משה דקה. אני אגיש לכם את הכל. אני מתכוון להגיש לכם את הכל.

**עו"ד משה כהן:** לא, הסיפור של הסכם ההיוון אם הוא קיים או לא הוא חשוב מאוד.

**עו"ד אבשלום אשול:** אני תיכף אעביר אותו. רק לפי הסדר ברשותך. בשנת 96 פנה האב ז"ל בכתב תביעה לבית המשפט כנגד הצדדים. אגב למה אני מזכיר את זה. כי בהסכם השיתוף יש קביעה שאומרת שההסכם הזה יחייב את הצדדים ואת חליפיהם. בשנת 96 פנה האבא בתביעה כנגד הילדים. אני לא אאריך. בסופו של יום נקבע וניתן פסק דין שהוא חלוט, שבו נקבע שאותם מעבריים הצדדיים נתנו לאבא למשך פרק של חמש שנים זכות מעבר של שלושה מטר לסיים את מה שהוא רוצה לעשות. והמצב חוזר לקדמותו, 2.5 מטר זה ב-96 נכון.

**רזיאל אחרק:** זכות מעבר לחמש שנים.

**עו"ד אבשלום אשול:** לא, זכות המעבר היא תגדל מ-2.5 לשלוש מטר רק לחמש שנים. פסק דין או.קי. בשנת סעדי יחיאל וסעדי חובב בשנת 96 הגישו כתב תביעה חדש. בתיק משפחה משנת 96 הגישו תביעה חדשה כנגד סעדי משה, סעדי יחזקאל וסעדי אסתר זה אחרי שהייתה ביטול של הפקעה. הייתה בהתחלה כאן הפקעה של 200 מטר. ההפקעה בוטלה מאה מטר מתוך זה בוטלה. הגישו תביעה לזכויות במאה מטר האלה. בסופו של יום במסגרת הסכם פשרה שניתן תוקף של פסק דין שהמבקש הוא צד לו. אותו מבקש תשריט הוא צד לו. נקבעה הסכמה ביניהם, אני לא אלאה את חברי הוועדה, אבל במסגרת



הסכם גם נקבע זכות המעבר שהיא רק 2.5 מטר. הנה לנו שהמבקש מושתת לעניין הזכויות שיש לו, זכות המעבר מעבר ל-2.5 מטר. גם את זה אני רוצה להגיש לוועדה הנכבדה. זה הפסק דין השני. אני פשוט מרכז את כל המסמכים. תעודת ההיוון. כאן יש לנו גם תעודת היוון לגבי החלקה והמטרים. גם אגיש אותה של סעדי משה.

**עו"ד משה כהן:** טוב זה מתייחס ליחידת דיור בנויה.

**עו"ד אבשלום אשול:** יחידת דיור בנויה בהתאם לתשריט שהוגש.

**עו"ד משה כהן:** אפשר לראות את התשריט?

**עו"ד אבשלום אשול:** ההיתר, יצא היתר בנייה שיש חזקה שיש עליו חתימה של המנהל נכון?

**עו"ד משה כהן:** לא, אבל ההיתר לא יצא ככה.

**עו"ד אבשלום אשול:** ההיתר יצא על כל המגרש נכון?

**עו"ד משה כהן:** ההיתר לא יצא ככה.

**עו"ד אבשלום אשול:** תיכף נדבר על זה משה.

**עו"ד משה כהן:** אני בשלב הזה רק כדי לבדוק את העובדות. ההיתר שיצא לא יצא על

בסיס התשריט הזה.

**עו"ד אבשלום אשול:** על בסיס התשריט הזה. על מה על תשריט חלוקה?

**עו"ד משה כהן:** על בסיס תשריט שמצויר בלי שביל הגישה.

**עו"ד אבשלום אשול:** לא היה שביל הגישה נכון. אין בעיה. זה רק מחזק את מה שאומר.

**עו"ד משה כהן:** אני לא אומר כלום אני רק עושה סדר בעובדות.

**עו"ד אבשלום אשול:** זה רק מחזק את מה שאני אומר.

**עו"ד משה כהן:** אני לא אומר כלום רק עושה סדר בעובדות.

**רזיאל אחרק:** ולא הייתה בכלל זיקת הנאה?

**עו"ד אבשלום אשול:** לא, זה הסכמה ביניהם לגבי מתן זכות שימוש ל-2.5 מטר.

**עו"ד משה כהן:** הסכם השיתוף הראשון באיזה שנה?

**עו"ד אבשלום אשול:** 87.

**עו"ד משה כהן:** מתי יצא היתר הבנייה במגרש?

**עו"ד אבשלום אשול:** ההיתר יצא זה היתר בנייה מספר 11.8.88. עכשיו כאמור התשריט

הזה נדון בהליך קודם אני לא אלאה חזר לדיון, חברי היועץ המשפטי ברוב הגינותו, ופה אני כבר אומר, כבר בדיון וזה רשם בהחלטה הקודמת למעשה זה כתוב בהחלטה. אומר למעשה על פניו הסכם השיתוף מביא לידי ביטוי חלוקה מוסכמת בה מסומנים שבילי גישה ברוחב של 2.5 מטר. על פניו ההחלטה אומרת. זה חברי ברוב הגינותו ציין את זה כבר בהחלטה הקודמת. כלומר זה ברור ככל שיבוא ויטען הטוען שיש לו זכות שימוש או איזה שהיא זכות בחלקה אותו חלק מחלקה שעברה לזכות הלקוחות שלי הם רק 2.5 מטר, וזכות שביל גישה. זה גם משורטט ככה.

**משה סיני-יו"ר:** אתה יכול פחות או יותר לחדד במשפט אחד או שניים מה מהות

הויכוח עכשיו?

**עו"ד אבשלום אשול:** מיד אני אומר, אני מסיים כבר, אני בשניים וחצי משפטים מסיים

את זה. זה לנושא הזה. זאת אומרת אני רוצה לבוא ולומר הטענות שלנו מסתכמות למעשה הם לפני הוועדה הנכבדה בשתי טענות. הטענה הראשונה אני אומר שכאשר בפני הוועדה הנכבדה ברור על פניו הזכויות הקנייניות אין מחלוקת כאן לגבי הזכויות הקנייניות, הלכה היא. וחברי מכיר אותנו פחות או יותר אם לא יותר ממני ההלכה היא של וועדות הערר ובתי משפט שהוועדה הנכבדה לא צריכה לדון היא לא צריכה לאשר. היא צריכה להגיד למבקש אדוני הזכויות הקנייניות ברורות אין לך זכות כאן בעניין הזה לשלוש מטר שאתה מבקש, לפחות לשלוש מטר שאתה מבקש. ותתכבד לך לבית המשפט תפתור את הבעיה הקניינית ותחזור אלינו. זה אחד. שתיים אני רוצה לבוא ולומר שלמעשה מבקשים מכם פה באמצעות תשריט וחלוקה הוועדה המקומית באה לקבוע זכות קניינית. זיקת הנאה הינה אחת מזכויות הקניין שנקבעו בחוק המקרקעין. באים ומבקשים מכם הוועדה הנכבדה לקבוע זיקת הנאה לטובת המגרשים הפנימיים כאן על חשבון אלה שמקדימה או גם אם לא על חשבון בתשריט איחוד וחלוקה בתשריט חלוקה וזאת לא הדרך, זאת לא הסמכות. כי למעשה סעיף 131 אומר שתשריט חלוקה אמור לשקף את כל השבילים ואת כל המעברים ואת כל הדרכים שנקבעו בתוכנית

שאושרה. אין לנו פה תוכנית שאושרה. אם תבואו ותאמרו שיש פה תוכנית. התוכנית קבעה פה שבילים ברוחב של שלוש מטר וזה רק משקף את התוכנית אבל פה זה מגורים מבקשים לקבוע פה מעבר שיש פה יש מכוניות שלמעשה זה דרך ואתם מבקשים גם לכאורה לשנות ייעוד במשתמע. וגם לתת זכות קניינית באמצעות תשריט חלוקה זאת לא הדרך ואני חושב שהוועדה צריכה לדחות את זה. יתירה מזאת אני רק רוצה לומר שגם אם יטען הטוען שלמעשה 2.5 מטר בהתאם לתשריט מה שנקבע לא תואם את הוראות משרד התחבורה, והתקנות של משרד התחבורה לגבי רוחב של 3 מטר, אז זה מבלי לפגוע בכל טענה אחרת שטענתי לפני כן. אני רק אומר למען הזהירות. אז התקנות האלה באו הרבה שנים אחרי כן והרבה אחרי הסכם השיתוף או לפחות ההסכמה. ההסכמה לא נקבעה בניגוד לתקנות. אלא התקנות באו אחרי זה. מילה אחרונה ברשותכם. אני סבור שעל לה לוועדה לאשר את זה בצורה הזאת לפחות שיש מחלוקת, שאחרת היא נכנסת לאיזה שהיא מחלוקת. היא גוררת את המחלוקת אליה לתוך הוועדה.

**עו"ד משה כהן:** המחלוקת כבר פה, היא קיימת לא בגלל.

**עו"ד אבשלום אשול:** לא, היא סוחבת אתכם פנימה ולמעשה כל אחד יכול לבוא מחר ולהגיש תשריט חלוקה על שטחים שלא שלו. ולכאורה צריכים לאשר לקבוע זכות קניינית תודה רבה. אני רק מבקש להגיש את המסמכים האלה.

**משה סיני-יו"ר:** תודה רבה. בבקשה אתה רוצה להגיב ?

**גדי:** אני רוצה לטעון ככה, אבי עליו השלום כשהוא חתם להם והוא אישר להם 2.5 מטר הוא לא היה כל כך מודע לעניין החוק של זיקת הנאה של שלוש מטר. לכן הם מימשו את זכותם על המגרש ובנו את הבניין. ואנחנו היום לא יכולים לממש את הזכויות על המגרש. זה שלב א'. ב' אנחנו כבר ישבנו פה בוועדה והוכח על פי סעיף של משרד התחבורה שתבדוק שם את הסעיף, שזיקת הנאה זה שלוש מטר ממגרש פנימי. זה קודם כל. לכן אם בכל מדינת ישראל על פי רשות משרד התחבורה שהגיע לכל מגרש פנימי שלוש מטר דהיינו אנחנו זכאים לשלוש מטר. כדי שאנחנו נממש את הזכויות שלנו זה

שלב א'. ב', המגרשים שאנחנו קיבלנו אני ואחי זה מהצד של אמא. ולכן לא היה מודע שאבי נתן להם את השלוש מטר. מדוע? כי אבא ואמא לכל אחד יש חלק באופן אישי. זאת אומרת שאם יש בניין של שתי קומות אז אמא קיבלה חלק של שתי חלקות. ואבי נתן שתי חלקות. אז אם אבי היה ... הוא ידע את החוק בזמנו אז הוא לא היה אומר טוב אנחנו ניתן את השלוש מטר לתקופה מסוימת ואחרי תקופה מסוימת אנחנו נחזיר את זה. הרי המחוקק בא והוא אומר ששלוש מטר זה שלוש מטר על פי החוק. ולכן אני לא רוצה להרבות כי אני לא עורך דין. אני לא מנסה פה להתפלסף או להמציא כל מיני דברים. העיקרון הוא אנחנו רוצים לממש את הזכויות שלנו על פי החוק, שהוועדה הנכבדה הזאת תאשר לנו שלוש מטר כדי שנוכל לבנות על המגרשים האלה לילדנו לנו כמו כל אחד במדינה.

**רזיאל אחרק:** רק שאלה למה אתם לא נכנסים לאבן עזרא עושים שם זיקת הנאה שלם מלמעלה עד למטה? למה דווקא כניסה משם, בעצם זה הייתה חלוקה עדין בתוך המגרש. ואין שביל לזיקות הנאה. למעט השבילים שאתם אישרתם ואגב השופט גם אמר לחמש שנים אז. ומאז ועד היום לא עשיתם כלום. יכולתם להגיד אנחנו פטורים.

**גדי:** שני משפטים אנחנו תבענו מסיבה פשוטה, בפעם הקודמת כשהיה המעבר הם סגרו את השערים שלא נוכל לעבור. ואז אמרנו למה לא לעבור תתבע אותם. תבענו אותם. ואחר כך הם לקחו עוד מטר מהמגרש שלנו. ואז אנחנו עוד פעם תבענו.

**רזיאל אחרק:** ומה יצא בתביעה.

**גדי:** תבענו ואחר כך התפשרנו על המטר שהם לקחו חזר בחזרה אלינו.

**רזיאל אחרק:** מה הייתה הפשרה בסוף 2.5 מטר.

**גדי:** לא, לא על זה, על המגרש הכללי.

**עו"ד משה כהן:** השאלה הייתה אחרת למה שהגישה לא תוסדר מפה.

**רזיאל אחרק:** באבן עזרא.

**גדי:** באבן עזרא זה שייך למגרש פרטי למישהו אחר.

**רזיאל אחרק:** אין חלוקה, אתם בית משותף לצורך העניין.

**גדי:** זה שייך לאחי, שהוא קיבל את הירושה והחלקה הזו שייכת לו. ואז אי אפשר לעבור. זאת אומרת שאם אני נמצא בצד שמאל אני לא יכול לעבור עם האוטו.

**רזיאל אחרק:** לפי התשריט יש אפשרות מעבר מאבן עזרא שם, אם אני מבין נכון? עכשיו אין חלוקה פנימית עדיין. נכון משה כהן, אין חלוקה.

**עו"ד משה כהן:** לא שידוע לי לא.

**רזיאל אחרק:** לא שידוע או.ק.י. רק דבר אחד מסקרן אותי ב-96 הייתה פשרה, והייתה שם זכות מעבר לחמש שנים. בוא תסביר לי את זה.

**רונן סעדי:** הפשרה בכלל לא התייחסה למעבר. מה שקרה כשעשו את החלוקה היה כמו שהוא ציין חלקה של 200 מטר מקדימה, ועל סמך זה כביכול הגדירו איזה שהיא חלוקה שלא הייתה. ואז באנו וטענו או.ק.י. זאת אומרת שעכשיו המגרשים הקדמיים לכיוון רחוב השריון גדלו בעוד 200 מטר. אין היגיון שמגרש אחד יגדל ב-200 מטר והשני יישאר באותה צורה.

**רזיאל אחרק:** ואם היו מצמצמים להם?

**רונן סעדי:** אז אנחנו באנו וטענו שצריך ליצור איזה שהיא חלוקה. כשבאנו לדבר לא היה עם מי לדבר הלכנו לבית המשפט. וכשהגענו ממש לפני השופט אז אתה יודע כולם תופסים רגלים קרות ואז השופט אמר בואו תיקחו מטר אחד אחורה ותהרסו את החומות ותבנו חומות חדשות.

**רזיאל אחרק:** או.ק.י. ועשיתם?

**רונן סעדי:** לא, החומות לא נהרסו פשוט מאוד.

**רזיאל אחרק:** 2.5 מטר ושלוש מטר, בית המשפט קבע ב-96 שיש לכם חמש שנים לזכות מעבר ואחרי זה המעבר נסגר. יש פסק דין כזה.

**רונן סעדי:** חוזר חזרה להיות 2.5.

**רזיאל אחרק:** רגע חוזר ל-2.5 יש פסק דין כזה.

**רונן סעדי:** זה היה עוד עם האבא.

**רזיאל אחרק:** עם האבא למה אז לא בא מישהו ואמר רגע זה לא מקובל עלי אני רוצה שלוש

מטר. ומערער על זה למה לא עשיתם כלום?

**עו"ד אבשלום אשול:** ברשות כבודו אני רוצה לומר לשאלת אדוני או במענה אליו אני

מקריא שורה מפסק הדין אחרון שהוא היה צד לו, שהמבקש היה צד לו.

כתוב כאן לגבי הגדר יזוז מטר, זה לא משנה כרגע. אנחנו לא מדברים כרגע.

אנחנו לא באים לדון עכשיו אם המטר היה צודק או לא צודק או הפקעה.

אבל יש בפסק הדין שהפך להיות חלוט שהוא צד לו, כתוב ככה, מוסכם. בטח

אני מדבר על הפסק דין השני שהוא צד לו.

**גדי:** על איזה פסק דין אתה מבקש הגנה.

**עו"ד אבשלום אשול:** תראה אני רואה ככה התובעים סעדי יחיא, סעדי יחיאל וסעדי חובב.

**גדי:** על איזה משפט?

**עו"ד אבשלום אשול:** על המאה מטר. ידידי רגע, פסק הדין אומר ככה בא כוח הצדדים

אומרים ככה וככה וככה. הצדדים הגיעו להסכמה ואחת ההסכמות

שאומרים הצדדים לבית המשפט מוסכם כי רוחב המעברים בשטח ההפקעה

אותו שטח הפקעה שהוסכם שיעבור אליהם יהיה כרוחב, כרוחבם בשטח

המגרשים ושטח ההפקעה יהיה כרוחבם בשטח. כלומר כמו שקיים... פסק

דין אני נותן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים. מה יותר ברור מזה. מה

יותר מזה, יש פה פסק דין מ-96 חלוט.

**רזיאל אחרק:** על 2.5 מטר.

**עו"ד אבשלום אשול:** כן.

**משה סיני-יו"ר:** מישהו עוד רוצה להוסיף משהו.

**סעדיה:** אנחנו מדברים על ניירת בצורה חוקית. ואנחנו פה הפסדנו המון כסף למעשה

על בסיס זה שהוא יודע בשני משפטים שהוא אותם בשביל ... שלו, בשביל

ליהנות אותנו זה מה שהוא עשה. והיום אנחנו עם ניירות הוא מדבר.

**רזיאל אחרק:** יש מצב שתגיעו לפשרה. רגע יחיאל אתם משפחה יש מצב.

**רון סעדי:** לצערי אני מייצג את הדור הצעיר, זה לא יקרה זה לא קרה ארבעים שנה.

תקשיב זה לא קרה 40 שנה. אני גדלתי בתוך המשפחה הזאת לצערי וזה לא

קרה וזה גם לא יקרה. אז בוא אל תתאמץ. כנראה שזו הדרך היחידה שהם

מכירים. אני אומר הם כי אני לא מייצג את הצד הזה. חזי הבית תוכן ואושר, חזי התוכניות אושרו לפני שבכלל הייתה העברת בעלות על השטח. המינהל אישר את התוכניות לפני שבכלל שהעברתם זכויות בין סבא אליכם. לא היה שום דבר בשטח. ובוא, חלק מהמקרים לצערנו. אני לא הפרעתי לך. אם אני טועה או שוגה בעובדות תבוא ותציג אותם אחר כך כמו שאתה רואה אותם. מה שאני רוצה להגיד זה דבר מאוד פשוט הם עשו דין לעצמם בהרבה מהמקרים. כמו במקרה שהם שמו שער. כמו במקרה שהם בנו חומות ללא רישיונות. כמו במקרים שהם בנו מדרגות לקומה שנייה בלי רישיונות. כמו הרבה מקרים אז בוא לא ניתמם.

**חזי:** הילד שלי נדרס בגלל שלא היה שער.

**משה סיני-יו"ר:** בואו נוריד את הפרופיל בסדר. חברה אנחנו סיימנו.

**חזי:** הילד שלי נדרס.

**משה סיני-יו"ר:** רונן אתה אומר בעצמך לא נפתור פה את כל הבעיות ולא נתחיל

עכשיו מעגל חדש של חיכוכים ומריבות. אבל אתה נראה לי באמת אדם צעיר ועם ראש פתוח, נניח שאתה היית צריך להחליט. עזוב הכל היה עליך אתה היית מוצא איזה שהיא נוסחת פשרה. עזוב את כל מה שקרה. אתה נטול פניות רואה גם את הצד הזה גם את הצד השני יכול להיכנס אמפטי לכל הצדדים אתה היית מגיע לאיזה שהיא נוסחה שאפשר היה לחיות איתה, אם זה היה תלוי בך.

**רונן סעדי:** אני יכול להגיד בשני משפטים לשמחתי ולצערי אני מנהל הרבה משאים

ומתנים במלך היום במסגרת העבודה שלי, וניתן ממש בשיחה מאוד מאוד קצרה להבחין עם יש לך פרטנר או אין לך פרטנר. זה שנינו מבנים כולנו מבינים. כשאתה מזהה שיש לך פרטנר למשא ומתן אתה יודע לאיזה כיוון לכוון, אתה יודע מלכתחילה אם שווה להשקיע את המאמץ או את האנרגיות על מנת להתקדם. מתוך מקום אתה יודע שיהיה מקום להתקדם. אני יכול להגיד לך דבר אחד, פשוט לצערי אני שמעתי במו אוזני משפט שממנו הבנתי שלא נוכל להתקדם לשום מקום. משפט שבו נאמר שבמגרש האמצעי כל

החיים יגדלו רק קוצים ודרדרים.

**רזיאל אחרק:** שאלו אותך שאלה אחרת אתה יש לך הצעת פשרה על השולחן. זה מה שהוא

שאל אותך, הוא אמר לך בוא תשים לי הצעת פשרה. לכם יש הצעת פשרה?

**חזי:** שיכנסו מאבן עזרא זה ההצעה הכי טובה.

**דובר:** אין מאבן עזרא אתה לא יכול להיכנס, כי זה לא מגרש שלא שייך בכלל.

**רזיאל אחרק:** אין חלוקה פנימית אבל יחיאל, נכון אין חלוקה פנימית של קווים מודגשים.

חלוקה בתוך המגרש ל דונם וחצי של חלוקה. עוד אין קווים.

**רונן סעדי:** אתה מדבר על פה? פה יש חומה.

**רזיאל אחרק:** לא על חומה, אני מדבר על חלוקה לא פיזית. חלוקה תכנונית.

**רונן סעדי:** חלוקה לא.

**רזיאל אחרק:** הבנתי זהו.

**משה סיני-יו"ר:** טוב חברים תודה רבה.

**מיכאל מלמד:** אריה אני חושב ככה, אפשר להגיע לפשרה איתם. ה-2.5 מטר האלה שהיום

כביכול יש להם זיקת הנאה, אגב יש בפועל בשטח עצמו בבית של חזי חומה

שאתה רואה שביל לתוך השטח הפנימי. עכשיו מבחינה טכנית לבנות בתים,

לבנות בית. משאיות יכולות, נגישות יכולות להיכנס ב-2.5 מטר. אולי אפשר

להגיע לפשרה שאם הם הולכים באמת לבנייה לתת ל הם כמו שבית המשפט

נתן לשלושה מטר עד שיסדירו את העניין ואז לחזור ל-2.5 מטר.

**מיקי קפון:** הכניסה לחניה.

**רזיאל אחרק:** רגע אבל למה שלא ייכנסו דרך אבן עזרא סתם שאלה.

**מיכאל מלמד:** מבחינתנו כוועדה זה בית משותף כל ... וחצי

**עו"ד משה כהן:** הפשרה פה היא כל כך פשוטה, כל כך צודקת. כל כך עושה שכל שגם

עורך דין שלהם כשדיבר איתי לא הייתה לו תשובה. זה רק אמוציות ורק

כעסים. אני אראה לכם עד כמה זה פשוט. קודם כל לעשות סדר בעובדות.

ההסכם הזה כמו שהם מציינים פה הוא דומה נניח פה 2.5 מטרים אף אחד

לא יודע על מה. הוא מעולם לא הוגש לוועדה המקומית הוא לא הוגש

למינהל. הוא לא הוגש לשום מקום. הוא נשמר פה בסוד, לא רק שהוא נשמר



בסוד. כשהם לפה, משה סעדי, לא זוכר את השמות, הגישו בקשות להיתר בנייה לאחר הסכם השיתוף גם אז הם לא הזכירו וזאת מהטעם הפשט. אם הם היו מציגים לנו את הסכם השיתוף הם לא היו יכולים היום לקבל היתר בנייה בכלל. מדוע? הסכם השיתוף יוצר מגרש קטן זכויות הבנייה נגזרות ממנו וקווי הבניין נגזרות ממנו בפועל הם הסדירו את הסכם השיתוף קווי הבניין נמדדים מכאן מגבול החלקה, זכויות הבנייה הם מהמגרש הגדול לא מחלק המגרש מאוד ספציפי שלהם. זאת אומרת כשהשתלם להם הם לא סיפרו לנו על הסכם השיתוף.

**רזיאל אחרק:** בנקודה הזאת אני לא הבנתי קווי בניין זה לא רלוונטי איפה הקו עובר. כי המדידה היא מהקצה. הוא צריך 3-4 מטר מכל צד לא חשוב. זו לא חלוקה. רגע אבל זה לא פרצלציה.

**עו"ד משה כהן:** אם בא בן אדם ואומר זה המגרש שלי ושהשמיים יפלו אף אחד לא ייכנס פנימה לא לצורך שימוש.

**רזיאל אחרק:** אין פה פרצלציה.

**עו"ד משה כהן:** שנייה רגע רזי. עזוב את הבנייה שנייה הטכני, זה לא מה שהם אומרים. אני אומר לך שהם הסתירו את זה עד עצם היום הזה, עד שהם הגישו את ההתנגדות לא ידענו עליה. לא היינו צד לשום הליך משפטי. לא היינו צד. עכשיו ככה.

**רזיאל אחרק:** לא בנקודה הזו רגע, את הקווי בניין אני רוצה לעצור פה בשביל להבין. לעניין הצמדות הקרקע לגודל מגרש אני יכו להצמיד כמה קרקע שאני רוצה לגודל מגרש כל עוד אין חלוקה. אני יכול לקחת סתם דוגמא, 160 מטר אדומה להצמיד לקוטר של 160 מטר בבית משותף וקווי הבניין יישארו כמו שהם זה לא רלוונטי אני לא חייב להצמיד 240 מטר בבית משותף ליחידת קרקע.

**עו"ד משה כהן:** אני מסכים לחלוטין עם מה שאתה אומר אבל זה לא מה שהם אומרים. כשבא בן אדם ואומר זה שלי, ואף אחד לא נכנס אלי הוא לא מדבר על דיני השיתוף במקרקעין הוא מדבר על הבעלות שלו פה. צריך לשמוע מה שהם אומרים. שנייה שתבינו שההצעה של שלושה מטרים כאשר פה זה רק

נכון להיום אלה לא אומרים שהרצועות האלה הם לא שלהם. נכון, הם אומרים שזה לא שלהם. הם בנו פה חומה, 2.5 מטר אני אומר, אני רוצה לתת להם את הרצועות שהרצועות יהיו חלק מהמגרש שלהם אבל בהסתייגות, לאפשר זכות מעבר מכאן. רק זכות מעבר. לא בעלות. באופן פרדוקסאלי אלה יכולים היום פה לבנות התנחלות כי זה חלק מהמגרש שלהם, לא רק לצורך גישה.

**רז"א אחרק:** הם לא יכולים לנייד קווי בניין.

**עו"ד משה כהן:** התנחלות במובן של לשבת פיסית לשים לי אוהל.

**רז"א אחרק:** לשני לא מפריע.

**עו"ד משה כהן:** לא במובן של בניית בית.

**רז"א אחרק:** בהצמדות של בית משותף, אין לו בעיה, לא מפריע לו.

**אהובה אחרק:** לא, לשים לו אפילו חניה להעמיד מכונית.

**רז"א אחרק:** יכולים. אין לו התנגדות.

**עו"ד משה כהן:** אני אומר להם תהפכו את זה לחלק אינטגרלי מהמגרש שלכם למעט זכות מעבר. מה זה זכות מעבר, מכונית פעם ביום. אני מגדיל להם את המגרש. אני נותן להם יותר ממה שיש להם היום הוא לא רוצה.

**רז"א אחרק:** הוא לא רוצה שיהיה פרוץ הוא מפקיר.

**עו"ד משה כהן:** לא, לא רזי הוא לא רוצה כי הוא לא מוכן שיבנו פה.

**רז"א אחרק:** ממש לא, שייכנסו באבן עזרא. אבל הוא צודק למה אתה צריך להתערב בחלוקה הפנימית שלו. מחר הם יחלקו ביניהם מחסנים אני יכול להתערב ביניהם אנחנו אסור לנו להתערב, אנחנו וועדה לתכנון ובנייה. אנחנו לא יכולים להתערב בזכות הקניינית ככה אני חושב.

**עו"ד משה כהן:** אני לא מסכים איתך אני אגיד לך למה. הסכם כזה ... שהם חלק

מהסכמי שיתוף חייבים על פי חוק לקבל את אישור הוועדה המקומית.

**רז"א אחרק:** אז ברשותך, אתה מבקש בעצם פעמיים שלוש מטר משני צדדים גישה ובמקום לעשות גישה אחת של שלוש מטר מאבן עזרא, במקום לפגוע. אתה אומר יש לי מצב שהוא התאפשר זיקת הנאה כמו שאנחנו עושים בכל

המגרשים בראש העין של דונם וחצי זיקת הנאה שלוש מטר מהתחלה עד הסוף, נכון אהובה. עושים זיקת הנאה מהתחלה עד הסוף. יש לך אפשרות לתת זיקת הנאה מאבן עזרא בלי לפגוע בשטח הזה. אחד אתה הולך את כל האורך.

**עו"ד משה כהן:** יש לו כבר 2.5 מטרים.

**רזיאל אחרק:** וזה מה ... שיש ביניהם חלוקה קניינית בהסכמה לכל אורך השנים מה שלי מה שלך. יש חלוקה וכולם ... גם זה שבאבן עזרא יודע עליה.

**עו"ד משה כהן:** אני אגיד לכם מה העניין, זה מאוד פשוט. אפשר לקבל החלטה קלה. וההחלטה הקלה היא רבותי תלכו לבית משפט תשברו את הראש. אלה שם באמצע לא יכולים לבנות עוד 4-5-6-8 שנים.

**רזיאל אחרק:** משה הם יכלו לבנות משנת 96 עד היום נתן להם בית המשפט חמש שנים לא בנו. עזוב רגע מבחינת הבנייה, אם רצו לבנות בשנת 96 היה פסק דין שהם אמרו שהם רוצים לבנות והם לא בנו.

**עו"ד משה כהן:** בסדר זאת הדרך הקלה, אפשר להגיע ל.. משפטית. זאת הדרך הקלה ועוד איך הדרך הקלה. אפשר גם עליה להגן. יש איזה שהוא מטווח שיקול דעת של וועדה מקומית. היא יכולה לקבל החלטה כזאת היא סבירה. אפשר גם לקבל את ההחלטה אחרת היא פחות קלה. לטעמי האישי היא סבירה יותר שהיא כן לאשר את התשריט, וכן לאפשר זכות מעבר אבל לתת להם, לאלה את כל חלק המגרש הזה שיהיה חלק אינטגרלי שלהם, בעוד שהיום יש להם רק את זה. לתת להם את כל זה. אבל לאלה לאפשר את זכות המעבר.

**רזיאל אחרק:** משה כהן אתה לא נותן להם שום דבר, זה זיקת הנאה. זה לא שלו. הוא לא יכול לבנות שם כלום. אני אומר לך אנחנו חוטאים למטרה. הוועדה לתכנון ובנייה לא צריכה להתערב בעניינים קנייניים, במיוחד שהם הסכימו עליהם. יש הסכמות ביניהם, תפתרו את ההסכמות ביניכם. מצדי תבנו גורד שחקים, תבנו צמוד קרקע.

**משה סיני-יו"ר:** למה זה בכלל מגיע אלינו.

**רזיאל אחרק:** זה לא צריך להיות אצלנו בכלל.

**עו"ד משה כהן:** כדי לבנות במגרש האמצעי הם צריכים להראות דרכי גישה למגרש

שלהם. הדרך היחידה ברוחב המינימאלי של דרך גישה, של אפשרות מעבר זה של שלושה מטרים מכל צד.

**רזיאל אחרק:** אבל לא באבן עזרא שייכנסו?

**עו"ד משה כהן:** יכול להיות.

**רזיאל אחרק:** אני שואל אותך למה לא באבן עזרא זה בית משותף למה לא באבן עזרא.

אתה יודע מה היה טוב שהוא בן משפחה הוא לא אדם זר ועוד אין חלוקה. זה שגר בחזית של אבן עזרא הוא אחד הוא בכלל מה אכפת לו, הוא לקח לו שם בחזית. עכשיו בעיקרון הם יכולים גם לבקש ממנו את השלוש מטר, למה לתבוע רק מאלה. במיוחד שהם הסכימו ל-2.5 מטר הפנימיים.

**משה סיני-יו"ר:** אבל למה אם זה משפחה, למה שבית המשפט לא יפתור את

הסכסוכים על המגרש שלהם.

**רזיאל אחרק:** נכון, זה מה שאני טוען כל המן.

**עו"ד משה כהן:** אני אומר שוב, אפשר לקבל את ההחלטה הזאת אפשר לקבל החלטה

אחרת על שתיהן. על כל אחד מהם.

**משה סיני-יו"ר:** אני חושב שאנחנו לא צריכים להתערב בזה.

**עו"ד משה כהן:** ברשותך משה. זאת החלטה סבירה, וזאת החלטה סבירה על שתיהן

אפשר להגן. השאלה היא באמת את מי אתה שולח לבית משפט.

**משה סיני-יו"ר:** אני לא רוצה להציע פתרונות בכלל. אני לא רוצה גם מאבן עזרא

להגיד שילכו מאבן עזרא שילכו מפה. יש להם מגרש, נכס משותף הוא רוצה לבנות שיציג את כל הטיעונים המשפטיים על בסיס ההסכמות וזה, שבית המשפט יכריע.

**מיכאל מלמד:** טכנית אני יכול לאשר לו לבנות עכשיו ב-2.5 מטר?

**עו"ד משה כהן:** לא.

**רזיאל אחרק:** סתם שאלה, למה לא. אבל יש לנו שכונות בראש העין. אני רוצה,

**מיקי קפון:** אם אתה נותן זכות גישה של שלושה מטר לחניה פרטית שתשמש את כל

החונים של הבניין הזה. אתה צריך לאפשר פתרון חניה בתחום המגרש, אתה חייב. אתה לא יכול להוציא היתר בנייה בלי זה. כדי להגיע לחניה אתה חייב רוחב של שלושה מטר ב.. של הבית. אתה לא יכול להגיע לחניה בפחות משלושה מטר.

**מיכאל מלמד**: אז יכול להיות שאני לא אאפשר לו חניה בתוך הבית.

**רזיאל אחרק**: מיכאל הוא צודק בדבר אחד, שכל בית חייב לעמוד בתקן חניה של 1.6. אבל יש לנו מקומות למשל בגבעת הסלעים, בשדרות העירוני למשל יש שם בתים שאין להם חניה. יש להם חניה משותפת בחוץ ומה אז.

**משה סיני-יו"ר**: בוא נראה במקרה הספציפי הזה פה יש לך כאילו או 2.5 או 3 מטר נכון. והוא רוצה שלושה מטר. עכשיו איך אני כוועדת תכנון ובניה יכול להחליט על זה. איך אני זה לא אני בכלל יכול להחליט על זה. אני לא, אין לי שום סמכות להחליט על מה, אני יכול להגיד, נניח בא לי לתת לו עכשיו 4 מטר. למה אני, איך אני יכול.

**אריה גלברג**: אפשר לנסח החלטה שמשלב את הכל.

**משה סיני-יו"ר**: לא, שלושה מטרים אתה אומר זה בקטגוריה אבל אין לי סמכות להכריע בעניין הזה.

**אריה גלברג**: אני אציע נוסח החלטה ברוח הזאת, שלכאורה אנחנו יכולים לאשר את הבקשה בכפוף להסכמה בין הצדדים לגבי החצי מטר הזה.

**משה סיני-יו"ר**: זה בעיה פרטית, קניינית בין שלוש משפחות והוועדה ממליצה שבית המשפט יכריע, שילכו לבית המשפט.

**אריה גלברג**: עכשיו יש לי שאלה לגבי 2.5 הם כן יכולים להיכנס לצאת, רגיל. הם יכולים לקבל היתר אם כופר חניה, ידעת על זאת?

**רזיאל אחרק**: זה אני יודע השאלה אם אנחנו מוכנים. השאלה אם אנחנו מוכנים.

(מדברים ביחד)

**רזיאל אחרק**: משה, הסוגיה היא סוגיה קניינית בחלוקה של בית משותף שיגשו לבית משפט.

**אריה גלברג**: ניסוח שמאזן את הכל.

**משה סיני-יו"ר:** לחילופין הוועדה תשקול בחיוב כופר חניה.

**אריה גלברג:** בדיוק הרי פה זה לא הדיון בבקשת היתר אז אני אומר ככה הבקשה היא לחלוקה לרבות זכות מעבר של שלושה מטר לשני הצדדים. לא תהיה לנו התנגדות לאשר זאת בכפוף לפתרון המחלוקות הקניינית. זה שולח אותם לבית משפט ישר. ואנחנו נחמדים אישרנו.

**מיקי קפון:** מעבר של שלושה מטר, בכפוף להסכמה קניינית בין הצדדים?  
(מדברים ביחד)

**משה סיני-יו"ר:** יש עוד אנשים בחוץ? כן מיקי?

**מיקי קפון:** כן, יש עוד שניים של משפחת נגר ואת רס אדרת.  
(מדברים ביחד)

#### **סעיף 47 – חמ/40/ב – נגר דוד – יהודה הלוי 11**

**משה סיני-יו"ר:** חברה קודם כל ערב טוב לכולם. מה שאני מבקש קודם כל הישיבה הזאת מוקלטת לידיעתכם יש פה הקלטה. לכן אנחנו צריכים שכל אחד ברשותכם יציג את עצמו, ואת מי הוא מייצג. ואחר כך אנחנו נפתח בנושא הזה. בבקשה נתחיל.

**זוהר:** שמי זוהר ואני הבן של המבקש.

**עדי:** הבן של המבקש.

**נגר דוד:** אני האבא המבקש.

**דני:** מייצג את יחיאל.

**ד"ר אילן נגר:** הבן של יחיאל.

**אבשלום נגר:** הבן של יחיאל.

**מיקי קפון:** פה רחוב יהודה הלוי, זה רחוב רעות. אנחנו מדברים על הקצה של רחוב יהודה הלוי לפני הצומת כיכר עם רחוב מנחם בגין.

**רזיאל אחרק:** רחוב רעות זה הרחוב ש פונה לטיילת השטח הריק של החניון שם.

**מיקי קפון:** אנחנו מדברים על תשריט חלוקה לשלושה מגרשי משנה שבמסגרתו מוצגת זכות מעבר לרכב מכיוון רחוב יהודה הלוי ל מגרש הפנימי 22. והתבקשה גם

גישת מעבר רגלית מרחוב רעות דרך מגרש 23 למגרש 22. קיבלנו התנגדות. הוחלט לאשר בתנאים את החלוקה הנ"ל ובתנאי שישלחו הודעות לכל הבעלים לרבות הבעלים במגרש 23. וקיבלנו התנגדות ולבדיקה בנוגע למעבר המבוקש מרחוב רעות למגרש הפנימי הכלוא.

**משה סיני-יו"ר:** או.קי. מי המתנגד פה בהקשר הזה זה אתם. אז אולי תסבירו באמת למה אתם מתנגדים.

**ד"ר אילן נגר:** ראשית השביל הזה בעצם הוא בין המגרש של יחיאל נגר לבין השכן מידני, שיש שם חומה בעצם שזה איקס מטרים שהוועדה לתכנון עיר נותנת לך תמיד את המרחק מאחד לשני. השביל הזה לא היה אף פעם בעבר, .... מתחת למטבח ולחדרי השינה של האבא. והרעיון בדרך כזו אכן בזמנו דוברה מול השופט שטרסמן שתהיה בעצם בהמשך לשביל מגרש 22 עד הסוף לרעות. וזה אין לנו התנגדות. הפעם זה בא בעצם בגב. זה הפתרון הכי נורמאלי והכי הגיוני.

**רזיאל אחרק:** להמשיך את השטח האדום זה עד הסוף לזה אין לכם התנגדות. ומה הבעיה שהשביל שם יהיה?

**ד"ר אילן נגר:** זה מתחת ל.. בין השלושה מטר שלנו לבין מידני יש שם חומה גבוה שהוא יצר בתיאום.

**משה סיני-יו"ר:** מה אולי תסבירו את עמדתכם שלכם את הבקשה.

**זוהר:** יש לנו פסק דין שאבא, אם אתם רוצים אני אחלק לכם.

**משה סיני-יו"ר:** מה הכיוון.

**זוהר:** או.קי יחיאל מצהיר שהוא מסכים שדוד ובני משפחתו רשאים להשתמש ולעבור בשביל הגישה המזרחי שבעורף ביתו בין במצבו היום ובין במצבו יהיה אחר בעתיד.

**משה סיני-יו"ר:** מה זה במצבו היום היה שם שביל?

**זוהר:** לא. זאת אומרת אם נרצה לעבור הוא ייתן לנו לעבור. לא ממשנו את האפשרות הזאת. כרגע בתוכנית אנחנו מגישים וממשים את הזכות הזאת.

**משה סיני-יו"ר:** מה גודל השביל,

**זוהר :** מטר עשרים.

**עו"ד משה כהן:** למה אתם צריכים את השביל?

**זוהר :** למה אנחנו צריכים מכל מיני בעיות שיהיו לנו בעתיד. אם זה כל מיני תשתיות. ומעבר לאבא.

**רזיאל אחרק:** אי אפשר לעבור מהשלוש מטר בחזית. הוא אומר שתהיה לו בעיה, הוא אומר שהשביל הזה יכול להימשך כל זה שלוש מטר יחצה גם את המגרש שלכם וימשיך הלאה, תמשיך הלאה ימינה. זה מה שהוא מאפשר. הוא אומר שאתה יכול לעבור משם.

**זוהר :** אין לי בעיה שהשביל הזה ישרת אותי פה. מבחינתי אני יכול להמשיך פה אם אני ארצה להמשיך לכיוון הזה אין לי בעיה.

**רזיאל אחרק:** הוא אמר לך אין לי בעיה שאתם יכולים להמשיך.

**משה סיני-יו"ר:** אתם מוכנים לזה?

**רזיאל אחרק:** הם אמרו שכן. הבנתי ממך שאתה אין לך בעיה שהשביל זיקת הנאה, זה יימשך ככה.

**דובר :** לא, לא לא. עד כמה?

**משה סיני-יו"ר:** אד הוק.

**ד"ר אילן נגר :** אני אומר שוב, מה שזוהר פה הקריא את הפסיקה של שטרסנר. הפסיקה הייתה לאפשר מעבר רגלי לדוד נגר לחלקה הזו 22. אין לנו בעיה עם זה. היות וכרגע נכון להיום, כרגע קיים שביל של שלוש מטר או מה שלא יהיה עד חלקה 23 ונעצר שם. נעצר כאן.

**רזיאל אחרק:** אתה אומר, ... כי פה זה לא מתחת לחלונות פה זה מתחת לחלונות פה לא.

**ד"ר אילן נגר :** יפה, עכשיו פה כרגע יש מצב נתון קיים. אז טיפה לברוך. לא מתמצא בצפון מזרח. טיפה לפה.

**רזיאל אחרק:** כאן אין לכם בעיה, ותשתיות עוברים מכאן.

**ד"ר אילן נגר :** כן אבל הקטע ... וצריך להסתכל על המצב הקיים.

**רזיאל אחרק:** אז תן להם פה מטר וחצי במקום מפה מה הבעיה.

**עו"ד משה כהן:** שאלה פשוטה, מכאן עובר לכאן זה בסדר?



- ד"ר אילן נגר** : השאלה אם הוא יעבור בתוך השטח היום שקיים להבא שיש מצב נוכחי.
- רזיאל אחרק** : הוא חייב לעבור לכאן הוא לא יכול לעבור בשום מקום אחר.
- ד"ר אילן נגר** : שוב אם זה רק מטר ועשרים להולכי רגל. אם הוא עדיין בתוך השטח של אבא זה בעייתי.
- רזיאל אחרק** : אתה מעדיף אותו מתחת לחלון, אתה חייב לתת מפה רק.
- ד"ר אילן נגר** : חברייה מאחורה פה בכל מקרה ושלא יהיה, לפעמים שם במקרה הזה אם הוא יברח אחורה מעבר,
- רזיאל אחרק** : אי אפשר אומרים לך שאי אפשר בוא נתקדם הלאה. אסור שטח ציבורי.
- עו"ד משה כהן** : אבל ההסכמה שלכם לתת לו זכות מעבר להולכי רגל הייתה במגרש שלכם לא במגרש אחר.
- ד"ר אילן נגר** : בשעתו המצב היה אחר.
- עדי** : אז כנראה אילן עם כל הכבוד לך כנראה אתה לא מעודכן לא עשית שיעורי בית. יש לך פה בפסק דין שהשופט מצהיר במפורש שיש את האחידות של רחוב רעות יהיה השביל מגיע מהרחוב העתידי הזה.
- ד"ר אילן נגר** : נכון.
- עדי** : אז תקרא את הצו, אז יפה זה השביל.
- ד"ר אילן נגר** : באותו הרחוב של השלוש מטר. לא זה.
- עדי** : זה השביל.
- ד"ר אילן נגר** : אני קראתי את זה מלפני ולפנים.
- רזיאל אחרק** : זו זכות מעבר הדדית גם בשבילכם, אז תאפשר להם. הם גם לא נותנים בשטח שלהם את השטח מעבר, המעבר הוא לכולם.
- אריה גלברג** : יש הגיון לחד סיטריות. כי אין להם מה לחפש במגרש שלו, הם רוצים לצאת לרחוב רעות. אבל הם לא יכולים מלמטה מלמעלה, או שמלמעלה למטה.
- זוהר** : קודם כל השביל הזה משרת רק את המגרש הזה. המגרש הזה אין לו מעבר בכלל לפה. הוא מקבל את השירות שלו מפה.
- אבשלום** : לא נכון, אני חייב לציין קודם כל לפני הכל.
- עו"ד משה כהן** : בואו נתמקד שנייה. אותו שביל של מטר או מטר ומשהו אתם מוכנים

רוצים להעביר אותו צפונה. ככה אתם מעדיפים. זה לא יקרה רבותי זה מגרש מגורים בבעלות המינהל. אתם עכשיו סתם,

**ד"ר אילן נגר:** מה שחשוב פה להדגיש לפני כולם לפני חברי הוועדה ואם זה מוקלט אז בוודאי שהשביל הזה שמסומן באדום כרגע שם יש חלקה למר נגר יחיאל. ויש לו גם ב-23 אז איך הוא יעבור מ-21 ל-23?

**זוהר:** אני אגיד לך איך הוא יעבור. מאוד פשוט, כמו כולם בבגין לפה. זה הכל.

**ד"ר אילן נגר:** אז אדם בין 70 ומשהו אחרי אירוע מוחי עם קורקינט יקיף בשבת ויכנס מבגין.

**משה סיני-יו"ר:** טוב, מישהו רוצה להוסיף עוד משהו.

**זוהר:** יש לי פה את כל פסק הדין.

**משה סיני-יו"ר:** טוב חברים תודה רבה.

**ד"ר אילן נגר:** אפשר רק שני משפטים אחרונים. יש רק בעייתיות אחת שצריך להדגיש אותה, אני שוב אומר אפילו שכן מותר או לא, הקטע של השביל מעבר לזה, לקטע הצפוני זה מה שאנחנו בגדול מסכימים שוב מותר אסור מינהל אני לא יודע. ודבר חשוב אחר, שוב לפי פסק דין ... כבוד השופט שטרסמן אמר במפורש עד שלא יהיה הסכם פרצלציה והסכם בנייה, היתר בנייה למר דוד נגר השביל יישאר בעינו. זה כתוב.

**זוהר:** קודם כל מבחינת פסק הדין אסור לכם להתנגד לכל מה שנגיש זה בלי שום קשר.

**משה סיני-יו"ר:** בואו נסיים פה בנקודה חיובית ואנחנו נדון בעניין הזה ותקבלו תשובה.

**רזיאל אחרק:** תגיד לי זה הסיפור של ההוא שיש לו את הצריף מעץ שם?

**עו"ד משה כהן:** כן. הוא עוד יבנה לו חניה על הצריף הזה.

**רזיאל אחרק:** תגיד לי משה כהן פה זה לא עניין של בית משפט זה גם פה. שופט שיחליט על זיקת ההנאה.

**עו"ד משה כהן:** זה דוגמאות להסכמים שלא סגורים עד הסוף. ותשריטים שלא קיבלו את אישור הוועדה המקומית. התשריט שכן שהוא חלק מפסק הדין וכן אושר

בוועדה המקומית עם חתימות של כולם לא מכיל את השביל הזה. הם טוענים שבהסכם יש גם הוראה שתתאפשר זכות מעבר בעתיד, משהו כזה והם עכשיו רוצים לממש את השביל של המטר. אז זו הפרשנות להסכם.

**רזיאל אחרק:** בוא תקרא את זה אתה רוצה לקחת את זה משה כהן ולעדכן אותנו לא חייב להגיע עכשיו להחלטה.

(מדברים ביחד)

**משה סיני-יו"ר:** ההחלטה שהיועץ המשפטי יבדוק את כל המסמכים ונדון בזה בישיבה הבאה.

#### **סעיף 49 – 20110704 – גבעות טל ר.א. בע"מ – גבעת טל**

**משה סיני-יו"ר:** שלום לכולם. חברים הישיבה פה מוקלטת. רק אני רוצה לעדכן אתכם, ולכן שהפרוטוקול יובן אני מבקש שכל אחד שנכנס יציג את שמו, ותפקידו ואז נתחיל בדיון.

**יוסף צדוק:** גר בתורי הזהב 17 באנו בנושא ההסתייגות של פרויקט ראם אדרת. בנוגע לגובה.

**עו"ד אמיר לירן:** אני מייצג את מר צדוק.

**רחלי ג'מיל:** תורי זהב 46.

**יורם בן עזר:** תורי זהב 42. מתנגד.

**רמי בסירטמן:** בעלים ומנכ"ל בר.א.מ אדרת.

**דורון נמרוד:** בעלים ושותף.

**משה סיני-יו"ר:** אז קודם כל ברוכים הבאים. מה שאני מקש באמת אולי תצליבו את ההתנגדויות שלכם.

**עו"ד אמיר לירן:** אני אעשה את זה קצת שונה אני העברתי היום מכתב למר אריה

גלברג מהנדס העיר, אני אעביר לכם גם העתקים מהמכתב הזה. מה שקורה

התכנון על מגרש 3104 איננו עומד, בין אם מדובר בהקלה, ובין אם לא מדובר

בהקלה איננו תואם את תוכנית המתאר אפ/במ/2010. תוכנית המתאר שעל

בסיסה מתעתדים להוציא היתר בנייה קובעת בסעיף 17/3/ב שמספר יחידות

על המגרש באזור בנייה ג', שזה האזור הזה לא יעלה על 30 יחידות דיור. אני לא מצאתי תוכנית מתאר אחרת שמתקנת את הסעיף הזה. ואני מוצא בהודעה של הבקשה להקלה שמדובר מ-42 יחידות דיור למגרש ל-50 יחידות דיור. ככה שיש פה תוספת של 12 יחידות דיור מעבר למה שמותר על פי תוכנית המתאר לפני ההקלה עצמה. הנקודה השנייה שכאשר אני מתייחס עכשיו מחוץ למגרש הזה, אבל זה משפיע גם על המגרש הזה, המגרשים 2101, 2102 שהם מאזור מגורים ב' שצמודים לאורך רחוב תורי הזהב יחד עם המגרש הנוכחי כולם מתוכננים על אדמת מילוי שנמצאת בערך בגובה של 5-6 מטר לפעמים גם אפילו יותר מגובה פני הקרקע הטבעיים. כאשר בדקתי את הנושא הזה מול מגרש 2101 ו-2102 שם מדובר שסעיף 17.2 שמתייחס לאזור מגורים ב' מציין שגובה הבניין על כל מתקניו לא יעלה על 8.5 מטר מפני הקרקע הסופיים. הפרשנות שלי, שפני קרקע סופיים חייב להיות פני הקרקע הטבעיים. כי אחרת ייווצר מצב שכל יזם יוכל להוסיף קרקע כאוות נפשו ולשנות את פני הטופוגרפיה, ולהגביה את האזור שלו שזה דבר מאוד אטרקטיבי ליזם שרוצה למכור דירות עם נוף וכדומה. המשמעות של הדבר שה-2101,2102 שגם אליהם התייחסתי במכתבי נבנים – מתוכננים להיבנות גם כן בניגוד לתוכנית המתאר שחלה על פני השטח, א.פ. במ 2010. עכשיו צילמתי זאת כיוון שאם הבנייה כפי שאני טוען צריכה להיבנות מפני הקרקע הטבעיים 8.5 מטר ולא 8.5 מטר פלוס התוספת של קרקע המילוי, משמעות הדבר שהיות ואין צורך בקרקע, זאת אומרת אין אפשרות למילוי להשתמש בקרקע של מילוי אז גם אין צורך גם להשתמש במילוי כפי שמופיע לבניין שמשקיף על רחוב תורי הזהב. אותו הבניין שמופיע פה בצד שמאל של בניין ההקלה. אציין גם שקרקע המילוי עצמה גובה של 5-6 מטר אנחנו מדברים פה על גובה של שתי קומות. למעשה דה פקטו גובה של שתי קומות. יחד עם הארבע קומות המותרים על פי התב"ע. יחד עם שתי קומות נוספים של ההקלה אנחנו למעשה מדברים על בניין שאמור להיבנות מהטופוגרפיה המקורית של השטח למעשה לגובה של בניין של שמונה קומות. משמעות

הדבר היא למעשה הפיכת האזור גם התב"ע של אפ.במ.2010 דיברה על המשך של גבעת טל. זה לא מדובר פה על בנייה מאסיבית, דוגמת התוכניות מתחמים A-F. אלא דובר פה למעשה על המשך של בנייה נמוכה 4 קומות שתי קומות בשכונות שהמאפיין שלהם זה בנייה צמודת קרקע זה שכונת מצפה אפק ושכונת גבעת טל. כך שלמעשה אנו נמצאים פה במצב שההקלה הזאת יחד עם התוספת של קרקעת המילוי הופכת את האזור למעשה לאזור מאוד צפוף מבחינת האורבאניות שלו. יחד עם זאת גם כפי שניתן לראות מהשרטוט שתי הקומות הנוספות למעשה יוצרות כל המבנה הזה יוצר חומה מול רחוב תורי זהב. כאשר הדבר,ף

**משה סיני-יו"ר:** מה המרחק מרחוב תורי זהב?

**עו"ד אמיר לירן:** סדר גודל של 20 מטר בערך מהבתים עצמם.

**יוסף:** מהבית שלי זה חמישה מטר. מהגדר שלי.

**עו"ד אמיר לירן:** כאשר אתה לוקח את הבנייה העתידית הזאת. אתה בעצם מקבל שני

דברים אחד חומה מול האזור מגורים של רחוב תורי זהב בכלל. ושל בר צדוק בפרט, שנמצא בדיוק מול הבית הזה. יחד עם פגיעה קשה בפרטיות של,

**משה סיני-יו"ר:** רואים את הבתים שלכם בתמונה הזאת?

**יוסף:** זה הבתים שצמודים.

**משה סיני-יו"ר:** הבית שלכם, ואחד משלכם.

**יוסף:** שלהם של שניהם. והבית שלי הוא ממולם. עכשיו אם תיקח את זה מבחינת

אלכסון, שבוא נגיד החומה, החומה הולכת להיבנות 11 מטר בערך חומה. ועוד הבניין שלהם מלמעלה אז ממש כמעט 4 קומות זה פשוט מול הבית שלי.

**יורם:** זה הרבה יותר גרוע ממה שאתה רואה בתמונה. פה זה לא 11 מטר מצויר.

**משה סיני-יו"ר:** עכשיו איפה לאן החזית שלכם פונה? לצד השני? לא לצד של הבניין.

**יוסף:** אלה החזית שלהם פונה לשם. הסלון הוא לצד השני.

**דובר:** עכשיו גם אצלי הסלון שלי פונה לחומה ולבניין ממולי. אז גם מפה אין

פרטיות וגם משם לא תהיה לי פרטיות.

**עו"ד אמיר לירן:** בכל מקרה מעבר למה שציינתי כרגע לעניין של ההקלה טענתי שלא

ניתן לאשר לא את ההקלה, וגם לא ללא הקלה אני אעביר פה עותקים של המסמך הזה כדי שתוכלו לראות. ואני בעצם מבקש מהוועדה המקומית הנכבדה מהאנשים פה להורות על ביטול במידה זאת אומרת לא לתת היתרים חדשים ובמידה וניתנו היתרים במסגרת 2101, 2102 להורות על ביטול ההיתרים האלה כדי שהבנייה תיעשה בהתאם להוראות של א.פ. במ. 2010.

**משה סיני-יו"ר:** מישהו רוצה עוד להוסיף?

**יורם:** אני לא עורך דין אבל ציינתי. אני ראיתי את חוק התכנון והבנייה. אם אני טועה אבל לפרוטוקול שיהיה שאסור בכלל להוסיף יחידות דיור שזה סטייה, כל תוספת של סטייה ניכרת היא תוספת של יחידות דיור. העורך דין המלומד הסביר מעבר לזה, מספרים. אני חושב שזה עוד יותר חמור.

**משה סיני-יו"ר:** אתם רוצים להגיד?

**רמי בסירטמן:** כן, לא הרבה. אנחנו החברה היזמית וגם החברה המתכננת. וגם המבצעת. כל מה שתוכנן פה הוא תוכנן על פי התב"ע. זאת אומרת יש פה וועדה שבודקת את העניין הזה, מבחינתנו הגבהים שנקבעו הם גבהים שקיבלנו אותם זה לא אנחנו החלטנו את הגובה. לא אנחנו באנו ואמרנו וכוזה גובה אנחנו רוצים לבנות. זה גבהים שהוכתבו על ידי התוכנית. מן הסתם מתכננים שמתכננים את כל האזור הזה. ומפה התחלנו לתכנן. לגבי הקיר הזה הבנו את הבעייתיות של הקיר. אנחנו לקחנו חלק מהשטח שלנו כדי למדרג את החזית אבל לא לקבל חזית אחת ישרה בעצה אחת עם מהנדס העיר. באנו על חשבוננו חתכנו חתיכה מכל קו הגינות. ומשכנו את זה, משכנו עשינו מדרג של גינה שלמעשה היא משלנו אבל היא לא תשמש אף אחד. אנחנו נצטרך לטפל בה. זהו. אני לא מעבר לזה אין לי, הכל נעשה בתיאום ובידיעה.

**משה סיני-יו"ר:** טוב אני חושב שמיצינו דיון קצר ואנחנו נדון כאן ותקבלו תשובה.

בסדר. תודה רבה.

(מדברים ביחד)

**אריה גלברג:** יש שם סך הכל זכויות בכל המגרשים,

**רזיאל אחרק:** אגב ההחלטה החדשה של שר הפנים יכולה לחול פה. שלושים אחוז בבית משותף. לא, אני אומר הם יכולים לשנות את הבקשה.

**משה סיני-יו"ר:** אבל המינהל שיווק להם כמות יחידות לא.

**אריה גלברג:** יותר מזה, מאחר שיש מגרשים מאותו סוג שאנחנו לא משתמשים בהם.

**עו"ד משה כהן:** לדעתי זאת מניפולציה. מגרש בבודדת,

**רזיאל אחרק:** בוא נראה, בוא נלמד סליחה.

**משה סיני-יו"ר:** אנחנו קיבלנו החלטה שאפשר על כל מגרש, כמה יחידות לא. לפצל.

**עו"ד משה כהן:** לא, יש סך הכל יחידות דיור נדמה לי על מתחם. במגרש בודד לא

יכול להיות יותר משלושים.

**רזיאל אחרק:** לא חייבים לקבל החלטה עכשיו כי זה משהו שצף לנו עכשיו.

**משה סיני-יו"ר:** הטיעונים ייבדקו ואנחנו נעלה את זה. יש עוד דברים?

**אהובה אחרק:** אולי סעיף 50 מיקי. זה משהו מאוד קטן?

**משה סיני-יו"ר:** תוודאו שיש ישיבה בשבוע הבא. אני נועל את הישיבה כרגע.