

פרוטוקול ישיבת ועדת המי שנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 2010009 ביום ג' תאריך 21/12/10 י"ד טבת, תשע"א

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

אירית נתן	- מנכ"לית
משה כהן	- מבקר
עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
אריה גלברג	- מהנדס הועדה
מיקי קפון	- מנהל הועדה לתכנון ובנייה
אחרק אהובה	- מזכירת הועדה

לא נכחו

נציגים:

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

סגל:

רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה

1. אישור הסכם בין הועדה המקומית לבין חב' פרטנר.

מהלך הדיון:

אריה גלברג - הרקע הוא שחברת פרטנר הפקידה ערבות בנקאית במקום לשלם השבחה. ופרטנר מאוד חששה מתקדים ארצי. כי היא חשבה שבכלל לא ראוי שהיא תשלם השבחות כי זה בגין תמ"א. בקיצור אנחנו מנהלים איתם באמת משא ומתן כמעט שנתיים וחצי שלוש, והשמאי מטעמנו הגיע להסכם בסך 75 אלף שקל לאנטנה. מדובר על 4-5 אנטנות. תשלום במזומן, ונגמר הסיפור. אנחנו ממליצים מאוד, בחום שהועדה תאשר את זה. 75 אלף שקל השבחה פר אנטנה.

משה סיני-יו"ר - אתה רוצה להרחיב משה?

עו"ד משה כהן - קודם כל זה באמת סיפור שנמשך כמה שנים. אני חייב שני משפטים על הייתי אומר הבעייתיות המשפטית, כמו שלפחות פרטנר מציגה אותם. ופרטנר מהבחינה הזאת לא שונה משאר החברות הסלולאריות. התוספת השלישית לחוק, קובעת שתוכנית שמייצרת היטל השבחה היא רק תוכנית מקומית או תוכנית מפורטת. התוכנית שיצרה את ההשבחה של האנטנות היא תוכנית מתאר ארצית. על זה מתבססת עיקר הטענה של פרטנר שתוכנית מתאר ארצית גם אם היא משביחה היא לא מייצרת חיוב בהיטל השבחה. הטענה שלנו אומרת דבר שונה לגמרי. אין שום מניעה שתוכנית מתאר ארצית תהיה גם תוכנית מפורטת. הכל תלוי ברמת הפירוט שלה, כמו תוכנית המתאר הארצית הזאת, תמ"א 36. סביב הויכוח הזה וגם סביב הנושא הכספי התקשקשנו הרבה מאוד שנים. עם פלאפון למשל הגענו להסדר חלקי. הם שילמו חלק מהסכומים ועל היתרה הפקידו ערבות בנקאית תוך שמירת זכויות וטענות מניעה. אני לא יודע על שום פסק דין או שום פסיקה בארץ שמתייחסת לעצם החיוב. למיטב ידיעתי והבנתי החברות הסלולאריות עושות שמיניות באוויר כדי לא להגיע להחלטה משפטית מטעמים מובנים. בסופו של יום גובשה ההסכמה הזאת בהתבסס בין היתר על סכומים שנגבו בעיריות אחרות. אנחנו חושבים שכבר הגיע הזמן. הסכום בפני עצמו כהיטל ברמה של 75 אלף שקלים הוא סכום שעושה לנו שכל בסך הכל, כמו שחשבנו עליו כל הזמן. והגיע הזמן לחתוך עניין ולאשר את ההסכם הזה כדי לשלם ולגמור את הפרק. אחר כך נצטרך לעבור נדמה לי לפלאפון.

אריה גלברג - זו תמ"א שמאפשרת הוצאת היתרים. זה תמ"א ארצית. מלבד פלאפון אנחנו סגורים עם סלקום אין לנו דברים פתוחים. עם זה אנחנו סגרנו.

עו"ד משה כהן - עם פלאפון יש לנו הסדר חלקי. פלאפון שילמו נדמה לי 50 אלף שקל פר אנטנה.

אריה גלברג - ושבעים אלף ערבות בנקאית.

עו"ד משה כהן - ועוד שבעים אלף שקל ערבות בנקאית שזה סכום המכסימום שראינו אותו כאפשרות.

מיכאל מלמד - למה יש ערבות בנקאית?

אריה גלברג - ערבות בנקאית להוצאת היתר כנגד השבחה.

עו"ד משה כהן - כדי להבטיח את תשלום ההיטל.

מיכאל מלמד - זאת אומרת שיהיו שינויים הסכומים יהיו גדולים יותר יתכן. אם הוא ישלם לך חמישים אלף שקלים פלאפון אתה אומר הוא גם שם.

עו"ד משה כהן - הוא שילם.

מיכאל מלמד - הוא גם שם שבעים אלף ערבות. למה הוא שם את השבעים אלף ערבות?

אריה גלברג: כי ככה רצינו.

עו"ד משה כהן -חשבנו שסכום ההיטל צריך להיות גבוה.

מיכאל מלמד - יפה, עכשיו הגעת עם פרטנר ל-75 אלף שקלים. אתה לא יכול להגיד לפרטנר תשלמו 75 ופלאפון.

עו"ד משה כהן - קודם כל ההסכם עם פרטנר הוא הסכם טרי, טרי. יתכן מאוד, יתכן מאוד שנצטרך להעתיק אותו גם לפלאפון יתכן מאוד. אני רק סקרתי מה עם פלאפון.

מתי יצחק - מה לגבי העתיד? יגישו בקשות.

עו"ד משה כהן - האמת היא שאני לא יודע על בקשות נוספות.

אריה גלברג - קודם כל כרגע אני רואה בשכונות.

עו"ד משה כהן - לדעתי העיר מופתה לגמרי מבחינת אנטנות.

אריה גלברג - יגישו בקשות אז נעשה שומה חדשה בהתאם לנסיבות.

נתי אחרק - זה הדין גם לגבי האנטנות המוחבאות בתוך הבתים.

אריה גלברג - לא.

עו"ד משה כהן - לא.

נתי אחרק - מה הדין אומר שם?

אריה גלברג - הדין השתנה הם לא מחויבות בהיתר קודם.

עו"ד משה כהן - יש בעייתיות משפטית היום לגבי המצב המשפטי שלהם. יש בג"צ שתלוי ועומד, יש החלטות של בית המשפט העליון. לא פסקי דין סופיים. ויש עמדת היועץ המשפטי לממשלה. ובתי המשפט הלכו די לאיבוד. המתכונת המקובלת הייתה שאותם אנטנות שעליהם אתה מדבר, שבחוק הבזק זכו להגדרה מתקן גלישה אלחוטי, לא רק שהם לא ... בהיטל השבחה, הם בכלל לא טעונות היתר. הם בכלל לא טעונות היתר בנייה. וההכשרה שלהם היא לא מכוח התמ"א אלא מכוח חוק הבזק בכלל. מתקן גלישה אלחוטי. יתכן מאוד שיהיה שינוי והם יחויבו בהיתרי בניה, שאלת היטל ההשבחה בהקשר הזה היא שונה.

נתי אחרק - אין לנו עכשיו משהו על הפרק שעומד. אבל יש כבר שינוי. צריכים כבר היתר בנייה. היה אז פסיקה. הקטנות. פעם היה לך, היית שם איזה קו אחרי זה. ושם בפנים אנטנה. היום זה נגמר. מה קורה השכנים שלך, יש גם את זה השכנים שלך, אתה פתאום יכול למצוא. היום כבר זה נגמר, שהם יוכלו להחביא את זה בכל מיני מקומות. הם צריכים לעשות מיפוי. הם צריכים להגיש היתרים. נגמר הסיפור. אז הוא אמר שיש שינוי, רק הוא לא סיים את זה.

עו"ד משה כהן -אלה שתי שאלות שונות לגמרי. עצם החובה בקבלת היתר או לא.

נתי אחרק - לא, לא מחויב השבחה.

עו"ד משה כהן - היא שאלה בפני עצמה.

רזיאל אחרק - חייב היתר.

אריה גלברג - כן, היום כן.

רזיאל אחרק - אז אם זה חייב היתר אין השבחה.

עו"ד משה כהן - זה לא מכוח התמ"א זה מכוח חוק הבזק. חוץ מזה המצב המשפטי אבל, המצב המשפטי שהיה קיים שנים בין היתר מגובה בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה. היה שמתקני הגישה האלה אינם טעונות היתרים. אגב זאת במסמך מדיניות של היועץ המשפטי לממשלה לא של בג"צ. זה תלוי ועומד להכרעת בג"צ.

משה סיני-יו"ר - טוב חברה זה מקובל עליכם?

2. תיקון פרוטוקול מיום 21.11.10 סעיף 5 בבקשות להיתר בנייה, במהלך הדיון נרשם שמשם סיני יו"ר אמר "חמש", יש לשנות "ניתן לאפשר עד 5 שנים"

מהלך הדיון:

אריה גלברג - יש לנו פה סעיף תיקון פרוטוקול מיום 21.11.10 סעיף 5. נאמר שם שראש העיר קבע את כמות השנים. התיקון הוא שראש העיר לא קבע. אנחנו המלצנו והנושא התאשר. הפרוטוקול תוקן.

3. אישור עדכון תעריף כופר חניה בהתאם לדו"ח שמאי מתאריך 7.12.10

מהלך הדיון:

אריה גלברג - אישור עדכון תעריף כופר חניה. כופר חניה שתקף עד היום הוא 4000 דולר לעמדת חניה. אנחנו יש לנו את החוק שהוא החלטת וועדה שמאפשרת גביית כופר חניה כנגד עמדות חניה חסרות. זה מנגנון שמאפשר הוצאת היתרים ותוספות בנייה במקום שאין פתרון לחניה. התעריף היה דולרי. אנחנו הזמנו שומה מעודכנת שהיא בשקלים. כי הכל היום בשקלים. מ-4000 דולר זה היום 17.5 אלף שקל. צריך אישור הוועדה. כדי שלהבא נוכל להשתמש במנגנון הזה.

מיכאל מלמד - זה לאדם פרטי?

אריה גלברג - אין הבדל. נניח קואופ רוצים להוסיף שם בנייה באזור תעשייה ח'. חסר להם מאתיים עמדות חניה. אז נטיל עליהם כופר 200 כפול 17.5 אלף שקל זה סכום. נוכל להכריז שהחניון הקיים משרת אותם גם.

מיכאל מלמד - מה הקריטריונים לכופר חניה בכלל? אני יכול להגיד אני מוותר

על חניות אצלי בבית ואני מוכן לשלם שלושים אלף שקל גמירתי.

עו"ד משה כהן - חד משמעית לא. שנייה, מה שאריה מביא היום לאישור זה הערכים הכספיים לפיהם יש למדוד או לקבוע את כופר החניה ולא את התנאים בכלל לפני שאנחנו מתחילים להתדיין על מנגנון הכופר. התנאים קבועים בתקנות. היכן שאפשר לעשות שימוש בתקנות, והיכן שאפשר לעשות שימוש בכופר חניה אלה יהיו הערכים הכספיים, שעל פיהם זה ייקבע. היכן שהתקנות אינן מאפשרות כופר כמובן שלא יהיה בהחלטה הזאת כדי לאפשר.

סעיף מחוץ לסדר היום – בקשה להתיר צוברי גז שהוטמנו בשנות השישים והשבעים

אריה גלברג - עכשיו מחוץ לסדר היום יש לנו עוד איזה שומה פה שמתייחסת לצוברי גז קיימים שבשנות השישים והשבים הוטמנו בשטחים ציבוריים לטובת פרטיים. משה סיני-יו"ר - איפה זה למשל?

אריה גלברג - יש פה בבניינים, בה' באייר יש. עכשיו אני רוצה שיהיו להם היתרים. אני לא מוכן שזה יהיה שם מצב ללא היתר. עכשיו הוא לא יכול להחזיר את זה לתוך המגרש. הוא לא יכול כי הדיירים לא יתנו לו גם. עכשיו הוא מחויב על פי החוק, כל עשר שנים להחליף את המיכל התת קרקעי לחדש. בשלב הזה אני עוצר אותו, אני אומר לו תוציא היתר. אנחנו מגיעים ליועצת המשפטית היא אומרת מה פתאום זה ציבורי. אבל הייתה החלטת וועדה. הוועדה הזאת החליטה החלטה עקרונית שבנסיבות מסוימות כן לאשר בציבורי. מה שנשאר זה כמה כסף נגבה על השימוש בקרקע. השומה הזאת באה נותנת תשובה לשאלה. יש פה תעריף של 18,700 לשנה בשב"צ ו-9400 שקל לשנה בשצ"פ. ואני חושב שאולי גם נחשב אחורה.

מיכאל מלמד - וחברות הגז ישלמו לך?

אריה גלברג - לא יודע. אנחנו ננסה.

משה סיני-יו"ר - אפשר לחשב, לקחת רטרואקטיבית.

עו"ד משה כהן - לדעתי לא, השאלה היא לא רק אם צודקת. השאלה היותר חשובה אם זה עולה מה שנקרא, עם התנהלות תקינה של רשות, ששותקת כל כך הרבה שנים ואפשרה את זה.

נתי אחרק - זה קצת קשה. אם היינו מתעוררים בזמן. אנחנו כאילו הסכמנו. אבל איך אנחנו מתגברים על הבעיה המשפטית. צריך פה לסגור את העניין.

אריה גלברג - הנושא נדון בוועדה על העקרונות, ובאיזה תנאים. יש החלטה. היא כתובה בפרוטוקול.

נתי אחרק - סגרתם.

אריה גלברג - כן. מה שנשאר פתוח זה איזה סכומים נגבה.

עו"ד משה כהן - אם ההסדר הזה יתממש או הסכומים האלה מכאן ואילך, דיינו.

אירית נתן - עכשיו מה קורה אם הם לא מוכנים לשלם?

אריה גלברג - אני אוציא להם מכתב.

עו"ד משה כהן - הם יהיו בבעיה קשה מול משרד התשתיות.

נתי אחרק -דווקא בסכומים כאלה חברות הגז יסמכו גם לקבל היתר, גם שקט. היתר זה נותן לך גם גושפנקא חוקית בכל המהלך.

אריה גלברג - בערים אחרות לא גבו.

נתי אחרק - אנחנו חלוצים בעניין?

אריה גלברג - לא יודע אם חלוצים אבל אנחנו עקשנים.

מתי יצחק - רגע, סליחה אריה, ואם יחליטו בסופו של יום להגיש בקשה להיתר בתוך השטח הפרטי?

אריה גלברג - הלוואי אני לא גובה מהם. אדרבא ואדרבא.

מתי יצחק - יכול להיות. כי חברות הגז הטבעי תבוא לדיירים תגיד להם חברה יש לנו הוצאה נוספת 18 ומשהו אלף שקל.

אריה גלברג - הדיירים לא ייתנו להם. הם מפחדים מזה, זה יתקרב להם לבית.

נתי אחרק - לא, אבל עשרים אלף בשנה לפי מה שאתה אומר, או 18 אלף ושש שנים יעשה להם. 120 אלף שקל.

משה סיני-יו"ר - אני חושב שהויכוח מיותר.

אריה גלברג - אנחנו נמשיך בסדר היום, ואני אתן למיקי את הכבוד להציג את התביעה שמוצעת פה.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	רנ/61	דיון לצורך המלצה להפקדה	ארז אהרון	8
סוג תוכנית : שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית				
2	רנ/מק/2005/ב	דיון לצורך הפקדה	יוסף יצחק	17
סוג תוכנית : שינוי תכנית מתאר מקומית				

סעיף: 1 שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית: רנ/61
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

שם: ארז אהרון

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה

שטח התוכנית: 340.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
שינוי לתוכנית	אפ/2000

מיקום

רחוב שילה 3 ראש העין

בעלי ענין:

המבקש:	ארז אהרון
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל

אזור

רחוב שילה 3, שכונה: ראש העין הותיקה, ראש העין

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 4272 חלקות: 159

מטרת הדיון

קבלת המלצה על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

1. אישור תוספת קומה.
2. אישור תוספת זכויות בניה.
3. שינוי קווי בניין- קדמי 4 במקום 5, צדדי מזרחי 3.5 במקום 4, צדדי מערבי 2.4 במקום 4, אחורי 0 במקום 3.
4. הקטנת גודל מגרש מינימאלי ל- 2 יח"ד- 340 מ"ר במקום 480 מ"ר.
1. התכנית מבקשת להגדיל מס' יח"ד ביחידה אחת, להגדיל זכויות בניה, להוסיף קומה ולשנות קווי בניין וזאת בהתאם למצב בפועל.
2. יזם התכנית קיבל בשעתו היתר בניה, והחל לבנות בבניה בסטיה מהיתר הבניה.
3. למרות עובדה זו הוועדה המקומית אפשרה הוועדה הגשת בקשה נוספת ובסופו של דבר התירה עוד שטחי בניה תוך אישור הקלות.
4. בנוסף הוצאו צווי הפסקה מנהליים ושיפוטיים אשר לא כובדו ע"י יזם התכנית.
5. המבנה שנבנה בסופו של דבר חרג גם מההיתר השני וכלל שטחים נוספים שלא הותרו ובלא שנותרו זכויות בניה לא מנוצלות.
6. בגין נתונים אלו התקיימו הליכי תביעה ונגזר גינו.
7. בין היתר נגזרה הריסת הבניה שלא בהיתר בקומת הגג.
8. בניה זו מבוקשת להכשרה בתכנית הנ"ל.
8. לפי הבנוי בפועל, ושכאמור לא תואם להיתרי הבניה, ניתן לפצל המבנה למס' יחידות דיור.
9. התכנית מבקשת להגדיל מס' יח"ד מעבר לצפיפות שנקבעה בתכנית אפ/2000.
- לא אושרה בעבר הגדלת צפיפות נקודתית בתחום תכנית אפ/2000.
10. תכניות אשר ביקשו להגדיל צפיפות בסמכות מקומית ללא תוספת זכויות בתחום תכנית אפ/2000 נקבעו כטעוונות אישור הוועדה המחוזית מהנימוק שניתן להגדיל צפיפות רק תוך בחינה כוללת של הנושא.
11. לא נראה כי ניתן לספק פתרונות תשתית הנדרשת לצורך הגדלת הצפיפות בתחום התכנית.

מהלך הדיון

מיקי קפון - אני מיקי, מנהל הוועדה החדש. אני נמצא פה בערך קצת יותר מחודש. בערך חודש. ואחראי על תחום הרישוי, התכנון והפיקוח בוועדה. הנושא הראשון שלנו בסדר היום תוכנית רנ/61. תוכנית שמטרתה להסדיר בנייה קיימת פה בצומת הרחובות שילה, ויהודה הלוי. בית שבטח הרבה מכירים אותו. בית בצבע ירוק. יש פה היסטוריה מסוימת שהבית נבנה לפי היתר בנייה. נבנה בסטיה מהיתר בנייה. תוך כדי הבנייה הוצא היתר לתוכנית שינויים עם הקלות וכל מה שניתן היה כדי להכשיר את מה שנבנה בפועל.

אהובה - ניתן היתר להקמת יחידת דיור אחת. והוא בנה בסטיה מההיתר.

מיקי - הוא בנה בסטיה מההיתר.

אריה גלברג - זה לאישור ועדה.

מיקי - היה אישור וועדה עקרונית סליחה.

אריה גלברג - הוא לא קיבל היתר. הייתה שם חובה להרוס את קומת הגג.

מיקי - ניתנו צווים משפטיים שלא כובדו.

רזיאל אחרק - רק משהו למען הגילוי הנאות, שהוא סוכן ביטוח שלי אז לפרוטוקול אני אומר את זה.

מתי יצחק - השאלה אם זה יפעל לטובתו או לרעתו.

מיקי - בסופו של דבר קיים המבנה בפועל.

מיכאל מלמד - הוא סוכן ביטוח גם שלי. מה זה משנה.

מיקי - המבנה בסופו של דבר קיים בפועל, הוא הגיש לנו תוכנית שמבקשת להסדיר את המבנה כפי שהוא בנוי היום. במסגרת התוכנית הוגשה גם הגדלה של מספר יחידות הדיור של הגדלת צפיפות. בנושא של הגדלת הצפיפות נדון פה בעבר באזור העיר הוותיקה ויש איזה שהיא החלטה עקרונית שלא משנים את הצפיפות למגרשים. זה מה שהבנתי מהמהנדס. זו הראיה נכון להיום. ויש פה שתי אפשרויות. כלומר שלוש אפשרויות. לאשר את התוכנית להפקדה במחוז בסמכות המחוזית, כולל הגדלת צפיפות. ואישור זכויות הבנייה כפי שנבנו בפועל או רק אישור של זכויות הבנייה, שמבוקש משהו כ-400 מטר לכל המבנה עצמו, כיחידת דיור אחת.

מיכאל מלמד - מה הבקשה שלו?

מיקי - הבקשה שלו להסדיר תב"ע. כרגע מה שהוא ביקש זה תב"ע שגם מגדילה זכויות בנייה, וגם מגדילה מספר יחידות דיור במגרש.

אריה גלברג - תן לי רק לחדד. הרי באישור הוועדה הקודם היה לו היתר למצב הקיים עם תיקונים קלים. זה יחידת דיור אחת עדיין. כאשר החדרים על הגג, יש שם איזה שמונים מטר. נדרש להרוס הוא ביקש לאטום. הוועדה החליטה שהוא חייב להרוס. נכון להיום אם הוא הורס את החדרים על הגג, יש לו מבנה בהיתר. והוא מקבל טופס 4.

מיכאל מלמד: הבעיה שלו זה רק השמונים מטר למעלה.

אריה גלברג: כן, שהוא לא עמד בדרישות הוועדה. מלבד זה שהוא נשפט ונגזר דינו בעניין הבנייה הלא חוקית. וכל מה שקורה שם. מבחינה משפטית נתנה לו ארכה להוציא היתרים, אבל אתם מכירים את השיטה הזאת. איזה שנה, יכול להיות שכבר מסתיימת. בפועל הוא אכלס את הבניין בלי טופס 4. כנגד הפסד דין של בית המשפט. והוא מבקש להכשיר בעיקר את הבנייה על הגג.

אז השמונים מטר התב"ע הזאת תסדיר אותה. ומאחר שיש שם שמונה דירות אז רוצה שירשם שתיים או שש דירות בפועל. ואנחנו כוועדה צריכים להחליט אם להמליץ לוועדה המחוזית, בעיקר על תוספת שטח שאין זכויות. ופיצול כאילו רשמי לשתי יחידות דיור. זו ההחלטה שאנחנו צריכים לקבל. סמכות וועדה מחוזית.

אבינועם טובים: פעם שעברה כשדיברנו הרי סיכמנו לתת לו את המכסימום, שאפשר לתת. אז אמרנו אפשר לתת לו את המבנה הזה פרט לשני החדרים למעלה. למעשה זה מה שאז אישרנו. והיום איזה בעיה יש לנו אם הוא הולך להפקדה למחוזית, והמחוזית תאשר לנו. מה הבעיה שלנו?

עו"ד משה כהן: קודם כל כשמביאים נושא לדיון בוועדה המקומית, הדיון מתמצא ביותר מאשר השאלה מה אכפת לנו שהוועדה המחוזית תחליט. יש לוועדה המקומית תפקיד מפתח בהליכי התכנון והקידום של תוכניות, ועמדתה מאוד, מאוד מוחשבת. יש פסיקה מכאן ועד להודעה חדשה למרות שפורמאלית בתוכניות שהן בסמכות הוועדה המחוזית, לוועדה המקומית יש מעמד ממליץ בלבד. עדיין עמדתה קריטית ונחשבת. זאת אומרת אסור לייתר פה דיונים לגופן של תוכניות ולשקול את השיקולים הענייניים, רק בגלל שהגורם המאשר הסופי זאת הוועדה המחוזית. בהקשר לכנס הזה אני רק רוצה להזכיר כמה דברים. צווי הפסקה, מצויים שיצאו תוך כדי הבנייה. לא כובדו. בפועל נבנה שם מבנה, שבנוי ולא צריך יום לימודים ארוך, צריך לראות את הצורה שלו, ואת החלונות ואת הקומות. זאת מלונית. והיא לא בטח לא יחידת דיור אחת. אבל היא גם לא לשתיים. צריך לראות את זכויות הבנייה שהוא מבקש, שטח עיקרי 400 מטרים. שטח עיקרי לשתי יחידות דיור. אף אחד לא יבנה שם שתי יחידות דיור, כל אחת מאתיים מטרים. שם יש יותר, דיור יותר. הבניין הזה אגב התאכלס ללא היתרים. ותוך כדי כשהיינו פה בדיון בהליך של הקלה, עשינו שמינויות באוויר כדי להכשיר לו את המכסימום האפשרי במסגרת היכולות שלנו. וגם בתנאים האלה הוא לא עמד. אני מזכיר את פתיחת הפתחים לכיוון המחצית השנייה של המגרש. אסור היה לו לפתוח פתחים. ואני מזכיר את כל קומת הגג. מה שהוא מבקש היום זה להכשיר את כל המבנה כמו שהוא. ולהציג לנו איזה שהוא תגלית או מתכונת של שתי יחידות דיור בלבד. לדעתי אלה לא שתי יחידות דיור. בשביל שתי יחידות דיור, לא צריך 450 מטר זכויות בנייה בסך הכל. ועוד מרתף של חמישים מטרים. זה לא צריך בשביל שתי יחידות דיור. בלי קשר לשום דבר, משיקולי מדיניות, אני חושב שאסור להכשיר את זה. אסור לאפשר את זה. את הבניין הזה כולם רואים, כולם יודעים. הוא נבנה, אם תשאלו אותי, בסיטואציה שהיא כולה מתריסה. כולם רואים כולם יודעים והוא המשך לצפצף על כולם. אסור להכשיר את זה. זו דעתי. ואני,

נתי אחרק: השאלה מוישלה אם זה שתי יחידות דיור, אם זה היה שתי יחידות דיור, והרעיון שבעתיד הוא יעשה מזה ארבע יחידות דיור או חמש יחידות דיור, כבר הוא מונע מאיתנו לתת לו את האפשרות לגשת לוועדה מחוזית, או שהנושא הוא בכלל אחר. כי אם אנחנו פה הקדמנו כמה החלטות בוועדה, שאמרנו תשמע, אנחנו שופטים את הבן אדם באשר הוא שם. מה יש לנו היום, ואנחנו בדרך כלל פנינו לא להרע. לספקולציות. אנחנו אומרים מה יש לו היום. השאלה היא כזאת. אם אנחנו אומרים שיש לו שתי יחידות דיור, וזה יכול להיות מקובל שאנחנו לא –

עו"ד משה כהן: אחת בהיתר.

נתי אחרק: לא, אתה אומר, אם הייתי בטוח, אני היועץ המשפטי שיש שתי יחידות דיור ותו לא, אתה אומר אתה יודע מה. אבל אני היועץ המשפטי אומר לכם לא. זה לא רק שתי יחידות דיור. אם זה שתי יחידות דיור לא צריך 450. זה ארבע זה חמש. אבל היום כשאנחנו הולכים זה שתיים. השאלה אם זה שתיים זה בסדר. זה השאלה.

עו"ד משה כהן: אז אני אענה לך. לתשובה שלי יש שני היבטים. א בהיבט של הפיקציה. אני חושב שמדובר בבקשה או בתוכנית שכולה ספקולציה. אפשר לבוא ולהגיד תשמע, אני רואה בית מגורים אחד. אני לא יודע מה הוא יעשה בעתיד. תיאורטית הוא גם יהפוך את זה למגרש חניה. מה זה משנה. פה איך אומרים אלוהים גדול. אבל ישנה פסיקה גם שאומרת, שוועדה מקומית לא פטורה מאיזה שהיא בדיקה של איזה שהוא לפי כללים של היגיון ושכל ישר, היכן שהפיקציה הזאת זועקת לשמים, אתה חייב לתת את הברקס. ואני לא יכול להגיד תשמע, הוא רוצה שתי דירות. כל אחת מהם מאתיים מטרים. אין לי אם זה שום בעיה. צריך לראות את הבניין, ואת הצורה שלו, ואת החלונות שלו, ולראות איך הוא בנוי. מבנה מרובע, שתי קומות. חלונות בדיוק. זה לא שתי דירות

חברה. אני קורא לזה מלונית. היבט שונה לגמרי הוא הרקע של הבניין הזה. אני לא חושב שבכל מקרה ובכל מצב, אמרנו מה זה משנה מה היה. מה זה משנה איך זה קרה. מה זה משנה איזה צווים הוא לא קיבל. אני לא מסתכל אחורה, ורק רוצה לראות אם אני רוצה להכשיר את זה או שאני לא רוצה להכשיר את זה. אני לא חושב שהייתה לנו מדיניות כזאת. אני חושב שהיו מקרים והיו מקרים. יש בניות ישנות. יש בניות והתגלגלויות של אירועים שאנחנו אפילו לא יכולים להתחקות אחריהם. ויש אירועים שאתה מזהה אותם בזמן אמת. ולדעתי המסר שיכול לצאת מזה שאני אומר לו קדימה לך על זה. הוא מסר שאסור להשלים איתו.

נתי אחרק: איזה תנאים אנחנו צריכים. מה איזה תנאים אנחנו צריכים לתת לו?

אריה גלברג: יש לו אישור וועדה זאת ליחידת דיור אחת. בתנאי שיהרוס את החדרים על הגג, שיקיים את זה. יקבל טופס 4. ואז –

רזיאל אחרק: רגע יש לי פה משהו לומר בנושא הזה. קודם כל הנושא של הבקשה עצמה. הבקשה מתייחסת לשתי יחידות דיור. אם מישהו חושב שיש שם שמונה, שיוציא פיקוח, יגיד לו שמונה. עכשיו אני התחושה היא שיש פה איזה שהוא משהו אישי כאילו. והוא זלזל בנו הוא לא עשה הוא כן עשה. מצד שני היה פה מקרה לפני פחות משנה, של מישהו שבנה ממ"ד ולא אגיד שהוא עשה מעל המקפצה מעל כולם ובנה והשכן התלונן והכל. ואנחנו אמרנו אז מה, אנחנו לא שופטים אותו על מה שהיה. בסך הכל צריך לאשר את זה. בסוף אולי יאשרו לו את זה. ולמרות כל הזה אישרנו לו את זה. אז בואו לא נכנס לנושא הזה.

עו"ד משה כהן: איזה ממ"ד?

רזיאל אחרק: לא נכנס לשמות עכשיו. אתה רוצה אני אסביר לך את זה אחר כך, אתה תזכור את זה טוב, טוב. אז אני לא רוצה. בואו רגע נשים את הצד האישי בצד. אנחנו מסתכלים על הנושא גרידא עכשיו יש פה בקשה לשתי יחידות דיור. אם מישהו חושב ש... 18 יוציא פיקוח יתבע אותו. הוא נשפט כבר בעבר הוא גם שילם כסף. הוא נענש, שילם כסף. אנחנו לא חסכנו ממנו את ידו שלחנו אותו לתביעה הוא שילם הרבה כסף וגם נשפט. עכשיו העניין הוא עקרוני האם אנחנו רוצים בלי שום קשר בוא נעשה את כל הדברים, האם אנחנו כן מוכנים שבמקום המסוים הזה יהיו שתי יחידות או לא. זה הכל, זו השאלה. את כל הערפל מסביב בואו נזיז הצידה. זאת ההחלטה אני רואה אותה שצריך להחליט. היום יש מצוקה של דיור לזוגות צעירים חסר בתים אין מקומות להשכרה. מחיר הדיור עולה. צריך להסתכל על כל הקומפלקס גם כוועדה. עכשיו זה מה שאני אומר. לא צריך להסתכל אם הוא ביזה או לא ביזה כי זה לא הנושא.

עו"ד משה כהן: עניין הממ"ד שאתה מזכיר אני לא יודע על מה אתה מדבר. שתיים, כן מצוקת דיור, לא מצוקת דיור, אני רוצה להזכיר לך שבבקשות אחרות ובתב"עות אחרות שאנשים באו על מגרש ריק ובקשו במקום שני בתים ארבע יחידות דיור, סירבנו ובצורה כמעט שיטתית. זאת אומרת נושא מצוקת הדיור לא יכול לעלות.

אבינועם טובים: בגלל שבנו דירות של ארבעים מטר.

רזיאל אחרק: אבל אף פעם אל הרסנו, אישרנו. אני לא זוכר מישהו שהרסנו להם. תראה לי פה מישהו שהרסנו לו בבקשה.

עו"ד משה כהן: רזי אנחנו לא צריכים להרוס, שהוא יהרוס.

רזיאל אחרק: הוא נענש הוא שילם. חברה הוא נענש הוא נשפט בבית משפט הוא שילם. הוא אומר אני רוצה להכשיר, אם וועדה מחוזית תגיד לו לא, נהרוס.

עו"ד משה כהן: רזי, יש דבר אחד שאי כן מסכים איתך בקשר אליו זה באמת בקשה עקרונית. זה באמת דיון עקרוני. אין פה שום דבר אישי. ואם מישהו רומז למשהו הוא צריך לשים את הקלפים על השולחן. אין לי מושג מי האיש. מעולם לא ראיתי אותו. מה שכן, כל פעם כשהייתי מגיע לעירייה ופונה שמאלה, אתה רואה את הצפוף. אני תמיד מרים טלפונים יש צווי הפסקה, יש צווי הפסקה. אני אומר לכם לא. על מה אתם מדברים עובדים פה הוא בונה, חלונות משפץ סולל מרצף. אני עוד

קורן בזמנו אני אומר לכם, שתהיה בריאה. שואל יש צווים בטח שיש צווים, גם שיפוטי, גם שיפוטי שום דבר והוא ממשיך. בדיוק כי הוא צפה סוג כזה של דיון אצלנו. ואת זה לדעתי אסור לאפשר. אסור לאפשר. יש עבירות בנייה, ויש עבירות בנייה. יש עבירות בנייה שהרבה פעמים הם תוצאה של אילוצים, ושל מצוקות. ולא כולם אתה יודע, עבריינים בהכרה. ויש עבירות בנייה שאני קורא להם, שהם מכילות בתוכן מרכיב של התרסה. אני אעשה לכם דווקא, אני אוביל, אני אקבע, וכולכם תתיישרו בסופו של יום. ואתה יודע מה, חלק מהעניין זה גם שכולם רואים את זה. אין מה לעשות. אז מתי שהוא צריך להגיד סטופ. אנחנו החלטה שקיבלנו בזמנו בהליך של הקלה, הייתה, אני אומר לך אדוני ראש העיר, המכסימום שבמכסימום ועגלנו פינות בהליך של הקלה כדי לתת לו את המכסימום. והתעלמו מהמכסימום של גרמי המדרגות, שנמצאים בבניין. הרי זה תפור שם לפיצויים אין סוף. ואמרנו בסדר. לא כדי שזה ישמש מקפצה לעוד דברים ועוד דברים.

מתי יצחק: משה כהן, אני שמח שהיה פה דיון עקרוני. ואני אפילו יצא לי הרבה פעמים לשוחח עם ראש העיר, ואמרתי אין לי בעיה מצידי שיבנה עשר יחידות דיור באותו קומפלקס. אין לי בעיה. אבל אם הוא הגיש בקשה לשתי יחידות, אני צריך לכבד את הבקשה לראות אותה עניינית. אני מתעלם כרגע מכל ההיסטוריה לא רוצה בכלל לשמוע. התיק הזה כבר עלה עשרות פעמים פה בדיון הזה. אני בשיחות עם ראש העיר אני חוזר ואומר, תמיד לכל אורך הדרך, בשיחות אישיות אני מתכוון. תמיד אמרתי לו בוא נתן מרחב לבנות לאנשים לחצות. היום אנשים קיבלו דירות אצל ההורים שלנו דירות גדולות מאד. לא יכלו להתמודד עם הארנונה. תתנו פיצולים מה הבעיה. כולם נהנים פה. אבל יש פה מדיניות בסדר צריך לכבד את המדיניות. אבל כרגע מונחת בפנינו בקשה עקרונית לשתי יחידות דיור בוא נכבד אותה כרגע. אני לא יכול להיכנס בקרביים של אותה היסטוריה. אני מכיר את זה לפחות שנתיים.

אירית נתן: מה איזה היסטוריה? מה איזה מסר אתם שולחים לציבור?

מתי יצחק: אירית לתשובה שלך אני מכיר בראש העין בשלוש השנים האחרונות לפחות חמישה מקרים שביחידות דיור מסוימות ישנם שש ושבע יחידות דיור. ואם את שואלת אותי כאיש ציבור אין לי בעיה עם זה.

אירית נתן: מילה, שעדכנתי את סיני השבוע, שהיועצת המשפטית דיברה איתי אתמול והיא הולכת עכשיו לבדוק את כל הנושא של הפיצולים בבתיים, ויהיו כתבי אישום. כולל אני אומרת לך.

משה סיני-יו"ר: אני מודיע לכם חגיגית פה חד וחלק, אני לא מתכוון להיכנס לכל הנושא המשפטי של כן כתבי אישום. אני בחיים, אני שבע שנים פה, בחיים שייתקנו אותי אם אני טועה. בחיים לא אמרתי באף ישיבת מועצה, באף ישיבת וועדה לא פנים אל פנים לא עם פרומה אם כן להגיש כתב אישום לא להגיש כתב אישום. זו מדיניות. אל תתווכח איתי אני אומר את דעתי. אתה יכול לחשוב מה שאתה רוצה אני אומר את דעתי, אני לא אתן להיכנס לנעליים של היועצת המשפטית, ושל הייעוץ המשפטי פה כי זה אובדן. לא להיכנס ולא ללחוץ ולא לומר. אני אומר לכם את זה חד וחלק. יש פה חוק וסדר בעיר הזאת אני לא מרמוז לשום דבר. יועצת משפטית היא מבחינתי קודש הקודשים נקודה. ואני לא רוצה להרחיב בעניין הזה. והנחיות של יועץ משפטי הוא מבחינתי קודש קודשים. אני לעולם לא אלך נגד הצעה של יועץ משפטי. אני לא אלך נגד ניסיון שלו להגיש כתב אישום. ואני לא מתכוון להתערב בזה. ממש חברה אנחנו כאן בעולם אחר. אז אני מבקש זה לא מדיניות, לא חברים אין כאן שום עניין של מדיניות. אני בכלל לא מעניין אותי מה היא עושה שם. אם היא מחליטה לעשות אי' בי' ג'. ויש נימוק משפטי. היא הנציגה של היועץ המשפטי לממשלה. היא תעשה מה שהיא תרצה.

רזיאל אחרק: אני רוצה להבהיר את זה סיני, אז כנראה לא הובנתי נכון. בוא תראה אני לא מדבר על תביעה כזאת אחת או אחרת. אני מדבר עכשיו כשהולכים על נושא של משהו שהוא משהו גורף שהוא ברמה העירונית זו בעיה שקיימת כבר 34 –

משה סיני-יו"ר: בסדר אם יש לך משהו שאתה רוצה לומר ליועצת המשפטית, תדפוק לה בדלת תגיד לה מה שאתה רוצה. אני לא מתערב בעניין הזה.

רזיאל אחרק: אני מדבר ברמת מדיניות. היום אתה הולך לשנות.

משה סיני-יו"ר: אין מדיניות בעניין הזה.

רזיאל אחרק: וועדת משנה קיימת לכל המקרים החריגים האלה. וועדת משנה לא נולדה בשביל להכשיר דברים שהם על פי רר. וועדת משנה נולדה לבעיות שנוצרות בדיעבד, חריגות בנייה, בנייה בלי היתר. הבעיה של פיצולי יחידות הדיור, במיוחד בשכונה הוותיקה ועכשיו זה מתפזר גם לשכונות החדשות. כי הילדים שלהם גדלים ואין להם מה לעשות עם בתים של 240 מטר אז הם עושים לילד עוד שישים מטר. השאלה היא, אנחנו לפני שאנחנו יוצאים בקריאה גורפת. ועכשיו הולכים על כל העיר, במשך ארבעים שנה מחליטים עכשיו לבוא לסגור לכולם את יחידות הדיור האלה שהילדים גרים בהם. אז או שמקבלים החלטה, ואומרים רגע אנחנו מביאים את זה לפה לדיון, או שמכשירים אתה נושא הזה כמו שאנחנו מכשירים פה הרבה דברים שנעשו בדיעבד או שבאים לציבור אומרים להם חברה קחו לכם שנתיים שלוש תסגרו. אבל להגיש תביעות ככה, הנה עכשיו אנחנו שרפים הולכים וסוגרים את כל העיר.

עו"ד משה כהן: אני חושב שהשאלה אם מדיניות כללית כן או לא, מי מוסמך מי לא מומך היא פשוט לא רלוונטית לתיק המסוים הזה. אני באמת חושב, שהמקרה הזה לא קשור לשום דבר. אני רק חושב רזי שלא יעלה על הדעת מצב שבו מצבו של אחד כזה טוב יותר מאשר מצבו של מישהו שעוד לא התחיל לבנות בלוק, ומבקש במקום שתי יחידות דיור, שלוש או ארבע, ואנחנו אומרים לו לא. באותה שכונה ממש. לא הגיוני. זה מסר מסוכן, זה מסר פסול ואסור לאפשר אותו.

משה סיני-יו"ר: אני רוצה לומר משהו,

אריה גלברג: יש דרכים שהוועדה יכולה להוביל מהלכים תכנוניים. אם יש לך איזה רעיון כללי שמתייחס להכפלת יחידות דיור. צריך להגיש תוכנית. אנחנו כוועדה גורפת, כלל עירונית, להגיש אותה לוועדה המחוזית. זה מה שהוועדה הזאת כן יכולה לעשות.

מיכאל מלמד: אני רוצה לומר משהו, חבל לי שמשהו כהן לא פה.

אירית נתן: דרך אגב יש תושבים בחוץ. הזמנתם תושבים והם ממתנינים די הרבה זמן.

רזיאל אחרק: אני אומר באופן עקרוני אנחנו דיברנו על זה. יש אפשרות בראייה עירונית לעשות תוכניות, לבקש. יש אפשרות. אבל אין אפשרות לנו, אין אפשרות כוועדה לתת להתערב או לתת הנחיות או לגעת בכל מקרה שיש שיקול דעת של אנשי המקצוע, במיוחד לא של היועצת המשפטית זה לא הכוונה פה בכלל. אנחנו מקווים אם אנחנו רוצים ללכת על איזה שהיא חשיבה עירונית איך נראית התביעה העירונית זה תפקידנו, זה באמת תפקידנו. בואו נראה, בואו נתווכח. בואו נוציא את המוץ מן התבן. זה תפקידנו. פה אנחנו נמדדים. ואם אנחנו רוצים לראות את התביעה בראש העין, אנחנו רוצים בה לראות על איקס שטח כך וכך יחידות דיור, נביא את זה לדיון נריב, יוצא עכשיו כחול נחליט. ואז אנחנו יש לנו מנגנון. אבל אם מישהו סטה ממה שאנחנו החלטנו, יש לנו בעיה. אבל אנחנו זה התפקיד שלנו לחשוב על תביעה עירונית. ואני חושב שבקטע הזה אפשר ליחד לזה גם ישיבת וועדה, לחשוב מה התביעה העירונית.

מיכאל מלמד: אני רוצה לומר משהו אנחנו יושבים פה בהרבה דיונים ששכנים מתנגדים בהתנגדות וטוענים שאותו שכן נחמד הולך לסגור עוד יחידת דיור. כמו במקרה של נכה כזה או במקרים אחרים. ותמיד החלטנו שלא מעניין אותנו מה הכוונות העתידיות של אותו אדם או שכן, אנחנו מתייחסים באופן ענייני למספר הדירות. ובמידה ויש שם פיצול דירות אנחנו נאכוף את העניין. ואם האיש הזה מבקש שתי יחידות דיור, ומוכן לאטום את החדרים למעלה, ו... נגיד בתי מלון ומלונות זה בסדר. אבל זה עוד פעם אותה כוונה משתמעת שלא יודע מה יהיה עתידה. לכן אני חושב שצריכים כן לכבד את הבקשה. נכון שהאיש הזה חרג ובנה ללא היתר, או היו צווי הפסקת עבודה. האיש הזה הגיע לבית משפט שילם את חובו. וצריך לכבד את הבקשה אם היא תביעה נקודתית. כי החוק מאפשר. ולאטום ולהחליט שהו אוטם את הקומה העליונה. במידה ויש שם באמת מלונית אנחנו נאכוף ונטפל בעניין. היום להגיד, בוא נתלה אותו בכיכר העיר. במקרים אחרים אנחנו לא נוהגים ככה.

אירית נתן: הצו הוא להריסה לא?

אריה גלברג: נקבע קנס. ניתנה לו שנה להסדיר או להרוס. השנה עוד לא עברה, הוא מנסה להגיש תביעה.

עו"ד משה כהן: וועדת המשנה צריכה לדון בתיק. בכלל בשביל מה אנחנו דנים בזה לא הבנתי. יש צו של בית משפט.

משה סיני-יו"ר: משה, תסביר לי סליחה, מדוע אנחנו דנים עכשיו בתיק הזה.

עו"ד משה כהן: בהיבט הפורמאלי כשמוגשת בקשה, כל בקשה על פי דין אין מנגנון שבו מהנדס העיר, או אפילו אתה כיושב ראש הוועדה יכול לומר אני עוצר את זה אצלי בחצר. ואני לא מביא את זה.

משה סיני-יו"ר: אתה במכתב למבקש, אנחנו לא דנים כי לא מילאת את ההחלטה הקודמת שלנו. אני לא מבין את זה. אני לא מבין את התהליך. הרי מחר בבוקר כל בן אדם, קיבלנו החלטה ליום חמישה תיקים ושלחנו את ההחלטה הזאת. בעוד שבוע הבן אדם מגיש עוד בקשה, ... בתיק שלו לפני שבוע. אין לזה סוף לדברים האלה. אני לא מבין את ההיגיון של הדיון פה.

עו"ד משה כהן: אני רוצה להסביר. אנשים רשאים לבקש כמעט כל מה שהם רוצים. מה שאתה מעלה עכשיו זה נוגע לדיון חוזר באותו עניין. כתב"ע בסמכות הוועדה המחוזית זה דיור ראשון. היה דיון בבקשה להיתר שהייתה בהליך של הקלה.

משה סיני-יו"ר: אז בוא אני אהדד לך את השאלה, נניח עכשיו שמגיע מישהו בנווה אפק שיש לו סטודיו. והוא רוצה עכשיו לבנות שתי יחידות דיור, ואומר לך תשמע, בוא תדון בזה ואם לא אני עולה לוועדה המחוזית. מה בדיוק אנחנו אמורים לעשות. היית דוחה לו את הדיון הזה? היית דן בבקשה שלו? היית אומר שזה בניגוד לתביעה?

עו"ד משה כהן: האופטימאלי זה לסרב אני אגיד לך למה. א' על פי חוק אתה צריך לדון בבקשה. שנית אם לא תדון בבקשתו היום, המשמעות היא שהוועדה המחוזית תהיה הגוף הראשון שידון בבקשה שלו, עוד לפני שהיא יודעת מה עמדתך בכלל. לכן האופטימום כמה שזה לפעמים,

משה סיני-יו"ר: אז עכשיו אני רוצה לשאול אותך עוד שאלה בעניין הזה. עזוב עכשיו את הנפשות הפועלות ממש לא ברמה האישית. הוא כאן לא מצד שמאל של היריעה, מצד ימין של היריעה באותו שטח. בן אדם היה בא ואומר, חברים אני על אותו שטח בדיוק כמו זה אני רוצה לבנות שתי יחידות דיור. מה היינו עושים? מסרבים. אז מה אנחנו דנים פה בכלל? אז מה הסיפור. אז מה אכפת לי עכשיו אם זה שתיים או זה עשר או זה מאתיים, זה העיקרון. אם לאחד לא היית נותן ומסרב, לשני אתה לא נותן ומסרב זה הכל. אנחנו שמים פה איזה קו ממש לא קשור לאנשים מה זה.

מיכאל מלמד: אבל תמיד עומדת האופציה בפני האזרח להגיש לוועדה מחוזית תביעה נקודתית וכן יש גוף כזה שומר עלינו וכן דן בזה. אז אני עכשיו שם ככה, ואני לא רוצה לראות, ואני הולך ראש בקיר.

משה סיני-יו"ר: כמו שבאותו נווה אפק, אותו בחור,

מיכאל מלמד: אני לא אתן לו לבנות חמש יחידות דיור.

משה סיני-יו"ר: ... רוצה לפצל את זה לשתי יחידות דיור, והיה פה, היו אומרים לו כל הכבוד לך תודה רבה לך, אנחנו מסרבים, אתה רוצה תלך גם לוועד הארצי. אותו דבר ככה, שילך לאן שהוא רוצה. חברה זה ממש לא צריך להיכנס לפרטים בעניין הזה. אחרת אין לנו שום קו. אין לנו שום כיוון, ואנחנו מאבדים את הידיים ואת הרגליים. וחבל לנו על הדיונים של עצמנו פשוט מאוד.

רזיאל אתרק: לגבי צו ההריסה משה, צו ההריסה צריך להתבצע במעמד פסק דין או שנתנו לו. פשוט שהחברים פה יבינו, הצו הוא לשנה. תוך שנה אתה צריך להסדיר, לא הסדרת תהרוס. זה

אומר שהוא יכול לבוא בתום השנה לבית המשפט להגיד אני נמצא בהליכים מתקדמים אני מבקש אורכה של עוד חצי שנה. אני צודק או שאני טעיתי.

עו"ד משה כהן: אתה אמרת כמה דברים. ישנו גזר דין שבין היתר, מעבר לקנס עונה על הריסת כל מה שבנוי ללא היתר.

רזיאל אחרק: באותו רגע או שנה נתן. אני יודע שזה שנה.

עו"ד משה כהן: שנייה, שנייה. ישנו גזר דין שקובע בין היתר שצריך להרוס את כל מה שבנוי ללא היתר. גזר הדין קבע בין היתר, זה די שיטתי בפסקי דין מהסוג הזה, שהוא נותן אורכה של שנה לביצוע צו ההריסה. אני לא זוכר אם במקרה הזה זה שנה או יותר או פחות.

רזיאל אחרק: זה אומר שאנחנו כן יכולים לדון, לא צריך להרוס קודם ואחר כך אנחנו דנים. כי החברה פה הבינו משהו אחר לגמרי. הם הבינו שהוא לא ביצע את הצו.

עו"ד משה כהן: אני לא מדבר על עצם הזכות הפורמאלית לדון בבקשה. אני לא שם. אני חושב שצריך לדון וצריך לסרב ובתוקף ולהיצמד למדיניות הזאת. זו דעתי.

משה סיני-יו"ר: ואני תומך בזה.

אריה גלברג: אז יש פה החלטה. מסורב.

אירית נתן: תעשו הצבעה.

נתי אחרק: אני לא רוצה שנעשה את הכיוון. אם זו האווירה לזה לא נתחיל זה יתנגד זה יצביע, זו האווירה של היועץ המשפטי. אנחנו נצמד להמלצות שלו. וזהו. אין טעם שעוד פעם נתחיל נשחק, יצביע ההוא, ההוא לא הצביע. נקבל את רוח הדברים של היועץ המשפטי.

מתי יצחק: יש לי איזה רעיון משה, אולי בוא ניקח אותו. בואו נוריד את זה מסדר היום, שהאיש המבקש יישב עם אנשי המקצוע.

אירית נתן: ישבנו. אין. זה תשמע זה כמו שסיני אומר אין לזה ...

מיכאל מלמד: אבל אני חושב שאם עומדת האפשרות שהאדם יכול לממש תביעה נקודתית אני לא יודע אם אנחנו. אנחנו הרבה פה פעמים על הגדלת זכויות בנייה אנחנו דנים פה בבניינים שהתחילו בחמש קומות היום הם 7-8 קומות. אז זה קיים בכל הארץ. קיים בכל העולם. עכשיו אני אומר, הטענה שאם האיש הזה הולך להפוך את זה לשש שבע יחידות דיור, ולהפוך את זה למלונית קטנה, אני נגד העניין בצורה משמעות.

אירית נתן: אתה יודע מה המשמעות להוסיף יחידות דיור.

רזיאל אחרק: אני מציע מיקי נעשה דיון בנושא הזה בנפרד, וזהו. אני הכנתי איזה שהיא תוכנית, נעשה דיון בנושא הזה בנפרד. זה לא הפורום. בגלל שיש איזה שהיא אווירה שלא זה הכיוון. אז בואו נקבל את החלטה של היועץ המשפטי. אין מה לעשות. מה אתה רוצה נעשה משהו, יש פה איזה שהוא מסר.

נתי אחרק: אז לא לקבל החלטה, להוריד את זה מסדר היום. יותר קל לא לקבל החלטה.

אריה גלברג: הוא קיבל אישור הוא היה צריך לפרק בג קצת ויש לו היתר וטופס 4. למה הוא לא מקיים את זה.

מיכאל מלמד: משה בוא נוריד את זה מסדר היום.

משה סיני-יו"ר: יש נושא, אנחנו לא מורחים ... אני אומר לכם את האמת. אני חייב להיות שלם

עם עצמי, שאני נוהג בכל אדם בראש העין אותו דבר. אחרת אין לי מה לחפש פה. אני אומר לכם אני שם את המפתחות ואני הולך הביתה. אני אומר לכם את זה במשמעות הזאת. אין לי מה לחפש פה אם אני לא עובד בצורה ישרה בעניין הזה. יש פה המלצה של היועץ המשפטי של הוועדה למשנה ותכנון ובנייה, שאני מכבד אותו, והוא נתן את התפיסה שלו. יש פה המלצה של הדרג המקצועי. זה עומד בבית משפט. זה מנוגד לכל מהלך שאני יכול לעלות על דעתי. יש פה צו בית משפט. אני חושב שכן אדם צריך לכבד וגם להגיד לא. אפשר להגיד לא. לא צריך לפחד מלהגיד לא, שיקבלו פעם אחת את המסר. אם הוא יבצע את החלטת בית המשפט הכל יהיה בסדר, יהיה לו בית, יהיה לו יותר ארבע. הוא יוכל לגור שם עם כל משפחתו, והכל יהיה מצוין. נקודה. מה צריך מעבר לזה לברוח. אנשים מכבדים אתכם שתגידו להם לא. ולא תתחילו עכשיו לשובב אותם בעוד איזה שהם תהליכים שלא ייצא מזה שום דבר. אם פה שתי יחידות דיור. בואו ניקח את כל נווה אפק, כל גבעת הסלעים נעשה שם חגיגות כולם עכשיו יקבלו כמה יחידות דור שהם רוצים, אין שום בעיה. נהרוס את העיר הזאת. בבקשה.

מיכאל מלמד: ואם נקבל החלטה להוריד את זה מסדר היום.

רזיאל אחרק: בואו נגיד שאנחנו מורידים את זה מסדר היום הוא ילך לוועדה המחוזית, בכל מצב, הוא יערער על ההחלטה. תראה הוא בתוך השנה שלו. הוא עוד לא צריך להרוס עכשיו. הוא אנחנו נקבל החלטה, הוא מן הסתם יערער לוועדה המחוזית. אז מה זה משנה, בואו ניתן לו את האפשרות לערער. ברגע שאתה מוריד את זה מסדר היום אין לו אפשרות לערער. אז אם אנחנו רוצים באמת לקבל איזה שהוא כיוון בנושא בואו נקבל החלטה.

מיקי: רבותי, בואו נתנתק רגע מהדיון כי הוא קצת נהיה בפסים אחרים לדעתי. יש פה בעיה אחת של הגדלת צפיפות שזה יהיה דיור נפרד. נסתכל איך מדיניות צפיפות בעיר הזאת זה ברמה אחת. רמה שנייה ברמה האישית של המבקש, המבקש והאדריכל שלו באים אלי כל יום נו יש החלטה, נו יש החלטה. אם נוריד את זה מסדר היום ברמה האישית. אנחנו ניתן תשובה לאזרח. האזרח בא אלי נו מה החלטתם, נו מה החלטתם. כשאני אגיד לו החלטנו להוריד מסדר היום זה כאילו שאני יוצא ללא כלום. פשוט ברמה האישית אמרתי לו, תשמע לא יכולנו להחליט כלום תישאר ככה.

עו"ד משה כהן: אגב אני לא מכיר מושג של להוריד החלטה מסדר היום על רק בעייתי. יותר מזה החלטת סירוב גם עושה צדק עם התושב במובן הזה שהוא יכול גם להעמידה למבחן הלאה איפה שהוא רוצה.

מיקי: הוא יכול להמשיך למחוז בלעדנו אחר כך.

עו"ד משה כהן: לדעתי זה גם הגון כלפי האזרח.

משה סיני-יו"ר: תראו חברים אני גם אומר, אנחנו כאן יושבים בבניין הזה. מחר בבוקר נעבור מהבניין הזה יכול להיות שעל כל השטח הזה תהיה תב"ע חדשה כללית מסודרת, מקצועית כל אחד ועל פי התב"ע החדשה ינהג. אבל היום לעשות את הדבר הזה, אני לא אין שום סיבה שנעשה את זה.

רזיאל אחרק: מקובל. ואני חושב שמה שמה אומר הוא צודק. יאללה סירוב הבא בתור.

החלטה

לסרב להמליץ על הפקדת התכנית לוועדה המחוזית מהנימוקים שהועלו במהלך הדיון.

סעיף : 2
 פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 2010009 בתאריך : 21/12/2010
 שינוי תכנית מתאר מקומית : רנ/מק/2005/ב

שם : יוסף יצחק

נושא : דיון לצורך הפקדה
 שטח התוכנית : 1,811.000 מ"ר
 סמכות : ועדה מקומית

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
בהתאם לתוכנית	אפ/196
בהתאם לתוכנית	רנ/2005/ג
בהתאם לתוכנית	רנ/מק/2005

מיקום

רחוב שד' שלמה המלך 1 ראש העין

בעלי ענין :

המבקש : יוסף יצחק
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

אזור

רחוב שד' שלמה המלך 1, שכונה : ראש העין הותיקה, ראש העין

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות :**

גוש : 4271 ח"ח : 163

נושאי התכנית

מסחרי, קווי בניין, ניווד זכויות,

מטרת הדיון

דיון לצורך הפקדה.

מטרת התכנית

1. ביטול זכויות לשטיפת מכוניות.
2. העברת הזכויות של שטיפת המכוניות לטובת מסחר.
3. שינוי קו בניין מ-5 ל-0 בכל הגבולות למעט קדמי.
1. התכנית מבקשת לנייד זכויות עיקריות משטיפת מכוניות למסחר.
 יש הפרדה ברורה בתכנית החלה שאושרה ע"י המחוז בין התכליות הנ"ל.
 לחו"ד יועמ"ש באם מדובר באם הדבר דומה לשינוי חלוקת שטחי הבניה שאושרו.
 יש לפרט לאילו מבנים מנויידות זכויות הבניה.
2. התכנית מבקשת לשנות קו בנין מ-5 ל-0 בכל גבולות התכנית. לא ברורה הסיבה התכנונית למבוקש, שכן מבוקשת העברת זכויות למבנה קיים.
3. באם מבוקש ביטול שטח עיקרי של שטיפה, יש לסמן להריסה מבנים של מכונית השטיפה.
4. מבדיקה בנספח הבינוי המצורף, נראה כי מבוקשות תכליות נוספות בתחום המגרש.
 יש לפרט בסעיף 4 תכליות+ הוראות מתאימות
 באם מבוקשות תכליות נוספות יש לפרט בהוראות.
5. חסר נספח תנועה מחייב כפי שמופיע במסמכי התכנית, הנספח שמצורף לתכנית אינו ברור
 יש לפרט פתרונות נגישות למגרש.
6. יש לתקן עיקרי הוראות בתיאום עם הוועדה.
7. לא התקבל נסח רישום לצורך בדיקת בעלויות.
8. התכנית נמצאת באזור מגן א', יש לפרט התכליות המוצעות ולקבל אישור משרד הבריאות.
9. הערות טכניות למסמכי התכנית.

מהלך הדיון

אריה גלברג : באבן האזר היה שם עכשיו פנצ'ריה היה מבנה גבוה חד קומתי. אנחנו רואים תאום שמחלקים אותו לשניים בתקרת ביניים. הוצאנו צו הפסקה מינהלי. עשולנו סליחה מגישים תוכנית שבאה להסדיר את זה. הסטאטוס כרגע צו הפסקת עבודה. זה מוגש כתב"ע בסמכות מקומית.

נתי אחרק : מה זה ניצול זכויות?

אריה גלברג : ניצול זכויות שבסופם תתאפשר החלוקה הזאת שבעצם החלל העליון יצטרף לאולם שבקומה השנייה. החלל התחתון יהיה חנות מסוג של חנות נוחות של מה שקוראים לזה. הפנצ'ריה עברה למקום אחר, אני לא יודע בדיוק איפה אפילו.

אירית נתן : אבל שם גם יש בעיה עם הפנצ'ריה.

נתי אחרק : אז מה ההמלצה?

אריה גלברג : קודם כל צריך עוד להציג את התוכנית שהם ...

מיקי קפון : התוכנית מבקש לנייד. מה שקורה שהתוכנית שחלה היום קבעה זכויות בנייה לייעודי קרקע ספציפיים. כלומר לפנצ'ריה איקס מרים לא יודע למה לתחנת שטיפה וואי מטרים וכולי. הם מבקשים להעביר את כל הזכויות מהייעודים השונים לייעוד של המיזם ...

משה סיני-יו"ר : ולבטל את כל הדברים האחרים?

מיקי קפון : לבטל את זכויות הבנייה של הדברים האחרים. לא לבטל, לבטל זכויות בנייה. כלומר שלא ניתן יהיה לבנות מבנה לשטיפה. ... זו אחת הנקודות שצריך לעמוד עליה.

אריה גלברג : השאלה אם הוא מסומן להריסה?

מיקי קפון : הוא לא מסומן עכשיו בתב"ע להריסה.

עו"ד משה כהן : לא, שנייה שנייה. גילוי נאות פה על השולחן אני מייצג את תחנת הדלק בהרבה עניינים. אם אתם רוצים לשמוע מה אני יודע אז אני אספר לכם. אם לא, גם אני יכול לשתוק. התב"ע של תחנת הדלק קובעת – היא מוזרה, היא קובעת זכויות בנייה ספציפיות לתחנת השטיפה. אני לא זוכר מה היא כעת.

מיקי קפון : 155 מטרים.

עו"ד משה כהן : יכול להיות. תחנת השטיפה הזאת לא נבנתה כתחנה מקורה. לכן שטחי הבנייה לא נחשבים. אם זה לא מקורה אין שטחי בנייה. הם רוצים לעשות ניצול בזכויות הבנייה האלה שמוצמדות רק לתחנת השטיפה, להעביר את זה לזכויות הבנייה הרגילות למסחר במגרש. התב"ע הזאת נועדה לנייד את הזכויות בתוך המגרש.

רזיאל אחרק : משה זה מגרש אחד שם הכל. יש יחידה אחת שלימה?

אהובה אחרק : לא יש שני מגרשים.

עו"ד משה כהן : לא. כל תחנת הדלק היא שני מגרשים. העברת הזכויות היא בתוך המגרש המסחרי.

נתי אחרק : יש ניצול זכויות כאשר יש לך ניצול זכויות מכסימאלי של שטח עיקרי. ניצול זכויות עכשיו כשיש לך זכויות אז אין ניצול זכויות. אז אם זה ניצול זכויות מכסימאלי בשטח עיקרי שיש באמת זכויות אז בוא נדון. תסבירו לנו מה, אני לא הבנתי.

רזיאל אחרק: אנחנו צריכים להיות זהירים ולתת לו את מה שמגיע לו, שהוא לא יפגע מזה מצד אחד. מצד שני גם להיות זהירים.

אירית נתן: סליחה לדעתי זה לא חבר מועצה הבקשה היא של אבא שלו.

משה סיני-יו"ר: בואו, אנחנו אני תמיד מחפש את המימד העקרוני, שאנחנו נוכל גם באמת להיות שלמים עם עצמנו עם כל החלטה של זה. אני חושב שאם יש לבן אדם זכויות במגרש לנייד זכויות לא צריכה להיות לו בעיה.

אריה גלברג: אני רוצה לחלק את זה. ... הם לא חייבים בהיתר.

רזיאל אחרק: אז לכן אני אומר אם זה ניצול זכויות זה סמכותנו אז אין בעיה.

משה סיני-יו"ר: אם היה לנו איזה תוכנית לסיפאם שיש להם מרכז.

רזיאל אחרק: אבל אם זה ניצול זכויות.

משה סיני-יו"ר: אבל צריך לבדוק את המטרים.

רזיאל אחרק: זה בתוך הסל. יש לו את זה בסל. אז הוא רוצה בתוך הסל לחלק את זה. הרי לא מייצרים לו עכשיו משהו נוסף.

מיקי קפון: התביעה מבקשת גם דברים שהם מבחינה תכנונית טיפה לא רגילים כמו בנייה על קו אפס בכל גבולות המגרש. כרגע במה שהוצג אין הצדקה למה שמבקשים. כי בסך הכל נתמקד במבנה הקיים. צריך לדעתי לקבל פה תוכנית בינוי.

אריה גלברג: אז זה רק מילולית.

מיקי קפון: לא, מסומן פה קו בניין אפס. ואין שום דבר שבנוי על אפס פה. זה משהו פה בהקשה לא ברור.

עו"ד משה כהן: לא, לא למבנה הקיים אלא למגרש המסחרי כולו.

מיקי קפון: לא, זה בתוך המגרש המסחרי. גם תחנת השטיפה במגרש המסחרי. אז הוא רוצה להעביר את ה-155 למבנה הזה.

עו"ד משה כהן: לא.

מיקי קפון: אז זה לא ברור מהוראות התוכנית.

עו"ד משה כהן: לא, זה לא למבנה זה ליעוד המסחרי הרגיל. הוא יכול למקם את זה פה או פה.

מיקי קפון: הפעילות שנעשתה היום נעשתה בתוך המבנה הזה בפועל. כל הפעילות שיש של ... נעשתה בתוך המבנה הזה. ושם נמצאים השטחים על זה יש את הצו.

אירית נתן: זה צו מינהלי או שיפוטי?

אריה גלברג: מינהלי. גם שיפוטי וודאי.

נתי אחרק: אין הבטל מבחינת החוק מינהלי שיפוטי.

מיקי קפון: אנחנו צריכים לקבל מהרשות ... בינוי שתעביר לאיפה מעבירים את השטחים. נקבל תוכנית בינוי.

אירית נתן: אז מה ההחלטה?

מיקי קפון : להפקיד, להכין תוכנית בינוי שתראה לנו בדיוק מה רוצים לעשות במגרש הזה.

אירית נתן : זאת אומרת בעד לנייד את הזכויות.

משה סיני-יו"ר : רגע, אם הוא מוגשת להפקדה בתנאי של הגשת, לא צריך לדון בתוכנית הזאת.

מיקי קפון : אפשר להפקיד אותה לסמכות המקומית לאחר שיש את התנאים שלה, לא צריך בה עוד פעם. אני אציג לאריה את מה שהוא הציג לנו, אם זה יהיה מקובל על אריה ואריה יוכל לחברי ... נפקיד אותה לא צריך דיון נוסף.

החלטה

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. תאום תכנון עם מהנדס העיר ומהנדס הועדה.
2. הגשת נספח בינוי מפורט.
3. השלמת הערות בדיקה.

דרישות

1234

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
22	בזלת 21 ראש העין	שמואל דוד	301		5491	54910000301	20100811	1
		שימוש עיקרי: בית פרטי חד משפחתי					תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים	
23	הפעמון 65 ראש העין	קדר רמי	526	131	5443	54431310526	20101266	2
		שימוש עיקרי: בית פרטי חד משפחתי					תאור הבקשה: בניה חדשה	
33	מישר 29 ראש העין	שלזינגר משולם	193	193	5441	550000000193	20101082	3
		שימוש עיקרי: בית פרטי דו משפחתי					תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים	
40	שבזי 138 ראש העין	אהרוני יחיאל ונעמי	2	102	4270	42701020002	20100950	4
		שימוש עיקרי: בית פרטי למספר משפחות					תאור הבקשה: בניה חדשה	
42	אודם 1 ראש העין	יצחק חיה	167	85	5018	549100000167	20101219	5
		שימוש עיקרי: בית פרטי חד משפחתי					תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים	
44	שבזי 13 ראש העין	שרעבי מדמון וקמר	2	111	4253	42531110002	20101094	6
		שימוש עיקרי: בית מגורים חזית מסחרית					תאור הבקשה: אישור בניה קימת	
46	ראש העין 78	רבן ארז ושושנה באמצ' ה' באייר	421	12	5485	54960000421	20100636	7
		שימוש עיקרי: בית משותף					תאור הבקשה: תוספת לדירה בבית משותף	
48	גפן 10 ראש העין	שמעוני משה ואורלי	618	100	5489	54891000618	20101220	8
		שימוש עיקרי: בית פרטי חד משפחתי					תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים	

סעיף: 1 מספר בקשה: 20100811 תיק בנין: 54910000301
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

מבקש:

▪ שמואל דוד

עורך:

▪ שחר צבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בזלת 21 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5491 חלקה: מגרש: 301 יעוד: מגורים ב'

תכנית: אפ/1380/1

מהות הבקשה:

תוספת לבית מגורים בקומת קרקע בשטח של 35.61 מ"ר, בקומה א' בשטח של 7.84 מ"ר, מבואה בשטח של 7.84 מ"ר ופרגולה אור וצל בשטח של 20.13 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בנייה פורסמה בעיתונים הצופה והארץ ביום 21.10.10 ובעיתון מלבס ביום 22.10.10, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה. הגובלים חתמו ולא הוגשה התנגדות. מבדיקת הבקשה נמצא כי מבוקשת סגירת הפטיו בקומת הקרקע, שטח זה אינו מבוקש כנדרש בהוראות החוק. כל זכויות הבנייה כולל ההקלה נוצלו גם ללא חישוב הפטיו.

מהלך הדיון:

אריה גלברג: ההמלצה של הוועדה לסרב.

מיקי קפון: הוא ביקש תוספת בנייה. הוא פרסם הקלה של שישה אחוז. אבל מה כשבדקנו ראינו שיש עוד שטחים שהוא בכל לא חישב אותם, שצריך לחשב אותם ואין לו זכויות בנייה. ניסו "לעבוד עלינו".

אריה גלברג: עורך הבקשה קיבל מכתב נזיפה מאיתנו. שמו שחר צבי. אנחנו נשים לו מכתב אזהרה.

החלטות:

לסרב למבוקש מהנימוק שלא כל השטחים שהוצגו בתכנית קומת הקרקע חושבו כשטח מוצע ולא ניתן לאשר עוד זכויות בניה מעבר להקלה שפורסמה.

סעיף: 2 מספר בקשה: 20101266 תיק בנין: 54431310526
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

מבקש:

▪ קדר רמי

עורך:

▪ יחזקאל עוז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הפעמון 65 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5443 חלקה: 131 מגרש: 526 יעוד: מגורים א' 1

תכנית: רנ/3/2009

מהות הבקשה:

הקמת בריכת שחיה לטיפול הידרותראפי בנכה בשטח של 45.56 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה בקוי בנין לצורך הקמת בריכת שחיה הידרותראפי בנכה פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 18.11.10 ובעיתון מלבס ביום 19.11.10, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום ולא הוגשה התנגדות. לציין בתכנית מיקום חדר מכוונות בתחום המגרש ולא מעבר לקו בנין צידי הפונה לשכן. במפת המדידה נראה כי קיים קיר בגבול המגרש עם השכן. להוסיף תכנית פיתוח על רקע מפת המדידה.

מהלך הדיון:

משה סיני-יו"ר: טוב, חברה ערב טוב לכם. שלום. בואו תציגו את השמות שלכם לפרוטוקול. ואחרי זה אנחנו נכנס לדיון.

רמי קידר: מגיש הבקשה.

דודי עוזר: אני גר בפעמון 67. וסיגל עוזר אשתי.

משה סיני-יו"ר: אתם השכנים.

סיגל עוזר: כן.

משה סיני-יו"ר: זה שכנים בדו.

סיגל: גדר משותפת.

משה סיני-יו"ר: אוקי, אז יש לנו כאן בקשה שמונחת לפנינו, אני מניח שאתם ראיתם את הבקשה ואתם מבינים על מה מדובר. ובואו ככה אולי תציגו את ההתנגדויות שלכם.

סיגל עוזר: בעקרון ההתנגדות שלנו נובעת מהתניה שצריך להרוס את הגדר הקיימת עד היסודות שלה. ולבנות גדר חדשה ולהיכנס לשטח שלנו.

אירית נתן: היא המפרידה ביניכם?

סיגל עוזר: ולהיכנס לתוך השטח שלנו. לפי התוכניות שהוצגו לעירייה לפני הקנה מידה פחות או יותר זה נראה כמעט כמו שמונים ס"מ. בעל פה זה לא היה ההסבר. אבל לפי התוכנית שאני קיבלתי צילום שלה זה כמעט 80 ס"מ בתוך החצר שלי.

אירית נתן: הבאת מודד איך את יודעת את זה?

סיגל עוזר: רמי הביא מודד, וכשהוא בא להסביר לנו על הברכה אז הוא אמר דרך אגב הגדר נמצאת בשטח שלי, אני רוצה לציין שהגדר לא הוא בנה ולא אנחנו. זה גדר של העמותה.

דודי עוזר: זה שכונה צבאית כמובן. והדירה בבעלותנו רק ארבע שנים אנחנו לא היינו שם כשבנו את הגדר. אבל זה הגדר שאתה התקבל הבית. יש שם גדר חיה. אין פה שום עניין, אלא אם כן הוא יגיד אחרת, שהגדר זזה על ידי מישהו. הגדר הייתה שם והיא מבחינתנו צריכה להישאר שם.

משה סיני-יו"ר: מה שאתם אומרים שמה שמפריע לכם זה הגדר?

דודי עוזר: לא, לנו לא מפריע הגדר, אל תיגע בגדר.

סיגל עוזר: לא רוצים להרוס את הגדר.

משה סיני-יו"ר: ומעבר לזה כל הדברים שקשורים לדברים אחרים.

סיגל עוזר: אין לנו התנגדות לברכה. ההתנגדות שלנו שיזיזו את הגדר. והוא הסביר לנו שצריך להזיז את הגדר כדי שהיא תתמוך בברכה.

אריה גלברג: יש לי שאלה אליכם, והיה אם הייתם מזמינים מודד שלכם והייתם מגלים שהגדר היא מטר וחצי בתוך המגרש שלכם. הייתם מבקשים להזיז אותה.

סיגל עוזר: מדובר פה בס"מ בודדים.

דודי עוזר: קודם כל מדובר בס"מ זה לא המקרה. ויש לי שאלה אליך, אני יכול לשאול שאלה אחרת. אני יש לי השכן הקרוב משפחה שגר באותו רחוב, והוא לא כמוני, קנה את הדירה מהמנהלת הוא הציג לי מסמך סטנדרטי שהוצג על ידי המנהלת, שכל מי שחתם שאמר שכל אחד מקבל את מה שיש לו ואין לו תביעות מול המנהלת. עכשיו אין לי שום עניין להביא מודד כרגע הגדר במקומה. רמי הגיש תוכנית ואחרי זה הגיש תוכנית אחרת. את התוכנית האחרת טרם ראיתי. אבל עצם זה שהוא הגיש תוכנית והגיש תוכנית אחרת זה מספיק.

סיגל עוזר: אין התאמה בין התוכנית של המודד לבין התוכנית הריסת גדר מה שהוא הגיש שם. אין התאמה בכלל.

אריה גלברג: הוא הזמין מודד הוא גילה שהגדר בפועל נמצאת בחלקה שלו שישים ס"מ.

סיגל עוזר: לא, זה לא נכון אבל. זה לא שישים.

אריה גלברג: הם אומרים תשאירו את הקיים. זה לא משנה.

דודי עוזר: זה כן משנה כי הגרסאות משתנות.

משה סיני-יו"ר: שנייה, אתם אומרים שהגדר אתם לא רוצים להזיז אותה, ולא צריך להזיז אותה. רמי לצורך הבנייה של הבריכה צריך להזיז את הגדר או אפשר להשלים עם קיומה?

רמי קידר: אני אומר בצורה הכי עניינית והכי פשוטה, ראשית שכניי הם אהובים עלי ויש לנו יחסי שכנות טובה לפחות מבחינתי עד מקרה הגדר ואני מקווה שיהיה הלאה. נפתח עם העניין הזה.

דודי עוזר: זאת הגדר הטובה קראנו לה גם לפני כן ככה.

רמי קידר: אנחנו קראנו לה, ואני מקווה שנקרא לה הגדר הטובה. גדר עם רשת. אלא מה, שקודם כל אנחנו חייבים, אני חייב מבחינה בטיחותי היום גדר רשת לשים גדר אבן חומה. משום שאני חושש שמתי שהוא איך שהוא מישהו יכול אמנם אני מכסה את הבריכה. אני אומר עוד מילה לפני כן, שהבריכה היא לצרכים טיפוליים. אני אחרי תאונת דרכים יש לי 71 אחוז נכות. וזו המטרה הראשונית לצרכים טיפוליים. עכשיו ההחלטה לבנות גדר היא משני טעמים, א', מבחינה בטיחות. ב' מאחר והבריכה יש לה לחץ גדול המליץ לי הקונסטרוקטור לבנות את הגדר מחדש עם כלונסאות. בא מודד מצא שהגדר כמו שהיא נמצאת שלושים ס"מ בתוך התחום שלי. באתי לאדונים עוזר, ואמרתי להם רבותי זה המצב כרגע, בואו נבנה גדר חדשה. יתרה מזאת אני אקח על עצמי את כל עלות העבודה, נשתתף חצי חצי. המידות של הגדר כמו שאמרתי, ואמרתי יותר מזה, תקחו אם לא מקובלים הנתונים של המודד שקיבלתי אותו מטעם העירייה. תביאו מודד אחר. אין לי בעיה בעניין הזה. ואם יימצא שזה אצלכם, מה שיסומן שיהיה באמצע. זה מה שאמרתי להם. המדידות הראשונות לא – הנתונים לא היו די ברורים ואז ביקשתי על המדידות הראשונות שיתנו את המרחקים מקירות הבניין וזה המדידות המעודכנות של אותו מודד על אותה תוכנית בדיוק. והם נמסרו לעיון. יותר מזה, גם אחרי הגרמושקה הראשונה החלטנו, וגם מתוך רצון להתחשבות אמרו שנעשה גם חדר משאבות תת קרקעי כדי שימנע רעש. הכל מתוך רצון ללכת לקראת השכנים. עכשיו הדבר השני לגבי הנושא של הגדר, אני אמרתי יותר מזה, אני מוכן אפילו לבנות על הגדר הישנה, אבל שיקחו בחשבון שהגדר תהיה ברשותי בלבד. הם לא יוכלו לבנות עליה. משום שיש שם איזה חמישה ס"מ של אבן שמצפה. הגדר בנויה 30 ס"מ חמישה ס"מ כולה בשטח שלי. חמישה ס"מ היא אבן מצופה. גדר של עשרים בטון, וגדר של חמישה ס"מ עוד ציפוי של אבן. אז אמרתי אתם לא רוצים לבנות ביחד, אני אבנה לבד את הגדר ואני יכול להסתדר לבד. היא תהיה כולה בצד שלי, אני יכול להרוס אותה, אני לא צריך פה את הוועדה, את רשות הוועדה להרוס גדר או לבנות גדר שהיא בכלל בתחום השטח שלי. נכון לרגע זה. זה לפחות מבחינה חוקית מה שאני בדקתי.

אריה גלברג: אפילו להרוס אתה צריך אישור.

סיגל עוזר: סליחה, הגדר משותפת פה לשנינו רמי. זה לא רק הגדר שלך.

דודי עוזר: מי בנה את הגדר?

רמי קידר: רגע, רגע, דודי השאלה מי בנה את הגדר מבחינה משפטית ומי לא בנה את הגדר היא ממש לא רלוונטית. משום שהשטח הוא בבעלותי הגדר היא בתחום שיפוטי המלא.

דודי עוזר: היא בבעלותי.

סיגל עוזר: באותה מידה שהיא בבעלותך היא בבעלותנו הגדר הזאת.

רמי קידר: ממש לא.

דודי עוזר: אני מתקומם על זה שאף אחד לא עונה לו.

עו"ד משה כהן: התפקיד של הוועדה היא ככה אנחנו קודם כל שומעים אתכם.

רזיאל אחרק: סתם שאלה הרי מה יקרה עכשיו? בסופו של דבר תגיעו לבית משפט.

דודי עוזר: למה אנחנו פה. הוא מבקש הקלה נכון. איזה הקלה הוא מבקש?

רזיאל אחרק: הקלה בקווי בניין של הבריכה.

דודי עוזר: בסדר. אני מתנגד להקלה בקווי בניין. האם זה ברור. נגמר העניין. אני מתנגד משום התוצאות האלה, שמישהו חושב להתחיל להזיז לי גדרות.

סיגל עוזר: הוא רוצה לעקור לנו צמחיה מהיום הראשון של הבית.

רזיאל אחרק: אבל הוא אמר שהוא יכול לעשות את זה גם בשטח שלו, סליחה.

דודי עוזר: הוא אמר בסדר. אני גם אמרתי שאני יכול להתנגד.

סיגל עוזר: לנו הוא לא אמר את זה כך. לנו הוא אמר מחר אני מביא טרקטור אני הורס את הגדר. הוא אמר אני אעקור את העצים ואני אחזיר אותם והכל יצמח כרגיל.

משה סיני-יו"ר: תגידו משהו, בואו נתקדם רגע בדיון. לא נתווכח פה. תגידו משהו אחר. נניח מה אני בא ואומר, הוא אומר בואו על המתווה הזה של הגדר הנוכחית הוא מקים גדר חדשה נקייה, יפה. אפילו את הצמחים שהיו שם בצד שלכם הוא יסדר לכם את הצמחים. לזה יש לכם התנגדות.

דודי עוזר: אייך הוא יסדר לי את הצמחים? אם הוא לא יפגע בהם.

סיגל עוזר: על הגדר הקיימת כתבנו במכתב שאנחנו לא מתנגדים על הגדר שיגביה אותה. אבל שלא ייכנס לתוך הצמחייה. בתמונות אתה תראה שהגזעים של הצמחייה צמודים לגדר.

משה סיני-יו"ר: נניח שיש הסכמה וזה הסכמה שאפשר לאכוף אותה. לא עושים שינויים בעניין הזה זה ברור לחלוטין. אם הוא עושה בריכה הטענה היא שיש לחץ של מים על קונסטרוקציה ואז הוא צריך לעשות כלונסאות גדר אחרת. לא הגדר שיש. הרי בסך הכל הגדר החדשה על טעם וריח אין להתווכח, אבל אני מניח שהיא תהיה גדר חדשה מסודרת, יציבה אף אחד לא הולך להרוס אותה שנה אחרי שבנו אותה. הם משקיעים שם כסף. והיא על אותו תוואי. לא משנה אותה לא שלושים

ס"מ ימינה, ולא 15 אחורה. האם פתרון כזה יכול להתקבל על דעתכם?

דודי עוזר: פתרון כזה יכו להתקבל על דעתנו, אבל הטיעון בעצמו יש בו בעיה. אם ייווצר, אם הטענה שלו שיייווצר לחץ על הגדר אזי יש לי טיעון נא הרחק את הבריקה שלך ארבע מטר מהגדר, שזו ההקלה שעליה אנחנו מדברים. אם זה הטענה שהוא טוען. הוא טוען שזה ייצור לחץ על הגדר ולכן צריך ליצוק אותה. ואני לא מסכים להרוס אותה. ברגע שהגדר תיהרס היא לא תבנה באותו מקום. ואם היא לא תבנה באותו מקום אני אלך לטייל בבתי משפט, אני לא רוצה לטייל בבתי משפט. אין לי חברים.

רזיאל אחרק: אני אשאל אותך שאלה אחרת, עכשיו אין בריכה. הוא אומר תשמע, יש לי שלושים, ארבעים ס"מ. הלא בסוף תלכו לבית משפט. תקבעו מודד מוסכם, המודד המוסכם יקבע מה שיקבע, ותחזרו לנקודת ההתחלה.

דודי עוזר: אני לא מכיר את ההליכים.

רזיאל אחרק: הטענה שלו הוא אומר שהגדר נמצאת אצלו במגרש. אני מנסה, ואני חושב בקול. עכשיו אין בריכת שחיה. הוא אומר אני רוצה את השלושים ס"מ שלי. אם והיה ובאמת הגדר נמצאת לו במקום. בלי שום קשר, אז אולי תקחו מודד משותף תבדקו. כי אתה אומר אני לא רוצה מודד.

דודי עוזר: אני לא אמרתי שאני לא רוצה מודד. אני לא רואה, אני רואה את עצמי נפגע קשות מזה שכן אדם מערער על סדרי עולם על דברים פשוטים, על התחייבויות. אתה מתעלם ממה שאמרתי לך שהוא ככל הנראה חתם על מסמך שהוא קנה את הבניין. לא כשאני קניתי, כשהוא קנה את הבניין הוא אמר שהוא מקבל מגרש בהגרלה, וזה ידוע.

סיגל עוזר: הוא קיבל בית בהגרלה. יש לנו את המסמך הזה. לא כאן אבל קיים.

דודי עוזר: יש לנו אותו באיכות לא טובה. זה הכל. יש לנו אותו. אבל מה שהמנהלת עשתה זה מה שיש, ואין ערעור, רוצה לערער יערער למנהלת. אל תשלח אותי לטייל.

עו"ד משה כהן: אני חושב שבינם לבין עצמם הבנו את העניין.

משה סיני-יו"ר: תראו, אנחנו אני אגיד לכם את האמת. ופה אני מרשה לעצמי כי אני באמת אנחנו נתקלים פה בנושאים מאוד כבדים במחלוקות באמת שלוקחות שבועות וחודשים ואנשים נגררים לבתי משפט. יש כאן איזה שהוא סיכוי סביר, שאתם הרי אנחנו מכירים אתכם, שאתם שכנים ואתם שכנים טובים. יש איזה סיכוי סביר שתשבו ביחד על כוס קפה ותגיעו ל איזה שהיא הסכמה שתהיה מקובלת על שניכם. במקום שאנחנו כאן עכשיו.

סיגל עוזר: אנחנו אין לנו התנגדות שהוא יגביה את הגדר. אין לנו שום התנגדות. אמרנו שאין לנו שום. אבל הוא אמר שאם הוא יגביה את הגדר אני רוצה לומר,

משה סיני-יו"ר: אני מרשה לעצמי להסביר לכם, מה שאולי אנחנו לא עושים את זה עם זה. תראו בדרך כלל שנכנסים. אני לא יודע למה סכסוך כזה קטן לפעמים הוא מתנפח אנשים כבר לא זוכרים על מה הם התווכחו.

סיגל עוזר: אנחנו לא רוצים לנפח. אין לנו שום מטרה פה.

משה סיני-יו"ר: הרי גם זה יכול ללכת לבתי משפט. ועכשיו זה הולך על פרינציפים, וזה על שלושים ס"מ.

סיגל עוזר: אין פה פרינציפים אנחנו לא שם.

משה סיני-יו"ר: זה כבר הולך על פרינציפים והם הפריעו לי לבנות. אני עושה תרחיש. הם הפריעו לי לבנות את הבריכה ואני אראה להם עכשיו. ואנחנו עכשיו נלך לבית משפט, הם יחזירו את השלושים ס"מ, ואני אצטרך להרוס את הכל. אין לזה סוף חברים אני אומר לכם. אתם מכירים את זה כן. האם השאלה פה, האם אפשר ללכת לאיזה שהוא כיוון שתשבו יום שישי שבת על כוס קפה תגיעו לאיזה שהוא הסכם, ותחסכו מאתנו את העניין הזה או שבסוף אנחנו נחליט מה שנחליט.

רמי קידר: הניסיון שלי, ואני טוען עכשיו שאין מקום להתנגדות. דרך אגב גם משפטית. משפטית אני יכולתי לבוא ולהגיד רבותי עברו 15 יום אנשים לא התנגדו. ומבחינה משפטית הם לא יכולים לבוא אליכם אתם לא – אני עכשיו בא אליכם כוועדה, כטענה אתם לא רשאים משפטית. ויש תקדימים משפטיים. אני לא יודע אם יש פה מישהו זהו. אחרי 15 יום ויש פסיקות בעניין הזה.

עו"ד משה כהן: אין פסיקות.

משה סיני-יו"ר: אנחנו מעבר לטענות המשפטיות עזבו את זה עכשיו.

רמי קידר: אני לא משתמש אני לא נוקט בזה. אני חושב שהיה מן ההגינות, מצד משפחת עוזר אם הם באים לפה לוועדה, ויש להם נתונים סותרים מהנתונים שלי אדרבא.

דודי עוזר: יש נתונים סותרים המדידות הפשוטות.

סיגל עוזר: אנחנו לא ראינו בתוכנית שיש פער בין המדידה והתוכנית.

משה סיני-יו"ר: אם אתם שואלים אותי ובאמת אני לא מגמד מהבעיות אבל פגישת גישור אחת קצרה פותרת את הבעיה.

רמי קידר: אנחנו אחרי העניין הזה. אני בא וטוען שהוועדה תקבל החלטה עניינית על פי הנתונים שיש לה. יש נתונים סותרים יבואו מחר בבוקר יביאו נתונים סותרים אדרבא. אני מוכן על כל נתון שיביאו. אם הגדר אומנם נמצאת בתחום השטח שלי.

משה סיני-יו"ר: רמי אתה רוצה לבנות בריכה?

רמי קידר: כן. אני אמרתי יותר מזה שאין לי בעיה.

משה סיני-יו"ר: שני האינטרסים האלה חייבים להיפתר.

רמי קידר: אני אומר את זה לפרוטוקול, מאחר והגדר נמצאת כולה בתחום שלי. אני הצעתי לו שתי חלופות. אני טוען, יבוא מודד.

סיגל עוזר: סליחה המודד פה לא רלוונטי כי הוא במקרה במגרש הזה.

רמי קידר: רק אני אומר מילה אחרונה, אני מוכן לבנות. אמרתי שתי חלופות. חלופה ראשונה אתם רוצים לבנות יחד איתי. נהרוס את הגדר, נבנה בדיוק איפה שקו המדידה. אם תביאו נתונים סותרים בבקשה. אתם לא רוצים אבנה את זה לבד על הגדר הקיימת אין לי בעיה.

סיגל עוזר: אתה רוצה אתה יכול להגביה את הגדר. אתה לא יכול אבל לבוא ולהרוס. וחוף מזה יש לנו שתי בריכות של הביוב לאורך הגדר.

משה סיני-יו"ר: חברה אני אומר לכם לטובת כולכם שאני שולח אתכם לפגישת גישור אחר. ואנחנו יכולים, יש לנו במרכז לשלטון מקומי מרכז גישור. אנשים מאוד, מאוד נחמדים.

סיגל עוזר: לנו אין התנגדות.

משה סיני-יו"ר: ואני באמת יכול לשלוח מישהי שתיפגש אתכם ותראה אם אתם יכולים להגיע להסכמה.

רמי קידר: אני לא יודע מה הטעם לגישור. אין לי התנגדות לגישור אני חושב שהוועדה צריכה לקבל פסיקה. תחליטו שהם מקבלים את ההתנגדות בבקשה. תחליטו שלא. אין לי בעיה.

רזיאל אחרק: אתה יודע אמר לי פעם מישהו, אני כשמכרתי את הבית האחרון שלי, בדקתי מי השכן שלי, למה אמרתי אני מוכן להוריד במחיר, להפסיד כאילו, שיהיה לי שכן טוב. אין מחיר לשכנות טובה. לא גישורים ולא כלום. אין מחיר תאמינו לי.

סיגל עוזר: אני רק רוצה לשאול שאלה אם אפשר. איך גדר יכולה לתמוך בבריכה? אני לא מבינה. אז רגע שיש לו מטר מרחק בין הבריכה והגדר שיעשה שם בריכה.

משה סיני-יו"ר: חברה תודה רבה, תלכו הביתה, תשתו כוס קפה ואם אתם עד הערב, בשעה הקרובה יש איזה שינוי תגידו לנו. אם לא אז אנחנו נתקדם לבד. תודה רבה.

רזיאל אחרק: השאלה, אם זה היה מישהו בא באמת, עזוב בריכה מגלה בגבעת טל שחצי מטר לקחו לו מהגדר או נמצא אצלו. המודד, כמודד תופס או לא תופס.

אריה גלברג: היינו מפנים אותו לבית משפט. יש פה בקשה להקלה, זה לא מובן מאליו הקלה. היא לא זכות מותנית. יכולים גם לא לאשר לו את זה בלי לנמק. הנושא פה זה הקלה בקווי בניין לטובת בריכה. פורסם בשלושה עיתונים. הוגשה התנגדות. אנחנו לא חייבים גם אם לא הייתה מוגשת התנגדות.

אירית נתן: אבל ההנגדות שלהם היא קצת קנטרנית.

משה סיני-יו"ר: באמת ברמה האישית אני מכיר אותך, אותם אני לא מכיר. ואני יודע שהוא נכה ואני יודע שהכל. אבל אם אתם שואלים אותי ברמה ההגיונית, הוא מבקש הקלה, אי אפשר לפגוע דרך ההקלה גם בשכנים. זה לא עובד ככה.

אריה גלברג: בדיוק. ועוד מילה אחת. בכיוון שלו שהוא צריך לתמוך את הברכה הוא לא נכון. זה לא נכון וזה לא יעמוד בזה. אם הוא רוצה שיתקע כלונסאות בתוך החצר שלו, שיתמוך את הברכה אין לזה שום קשר. לכן אני לא תומך בהחלטה של להרוס את הגדר. אני אתן לו את ההקלה בתנאי שלא ייגע בגדר.

נתי אחרק: אתה צריך לקרוא לו אליך ולהסביר לו. אני חושב שהחיים הם לא שחור לבן במקרה הזה. אני אומר בדיוק כמו שאמרת עכשיו זה לא שחור לבן. זה מצד אחד אתה מתחשב בנכה ובטפול. מצד שני אתה לא פוגע בשכן זה בדיוק מה שצריך לעשות, זה הדרך.

אריה גלברג: החלטה הוגנת.

נתי אחרק: אנחנו לא אומרים לא, אבל כן אבל. לא. לא.

רזיאל אחרק: ואם יש לו בעיה על מחלוקת לגבי קו הגבול שילך לבית משפט. ואז אנחנו מחלקים את ההחלטה שלנו לשתיים.

משה סיני-יו"ר: זה לא העניין שלנו פה. יש בטח מאות מקרים כאלה בעיר.

אריה גלברג: אין אישור להריסת גדר קיים.

משה סיני-יו"ר: לאשר את הברכה אבל בתנאי.

נתי אחרק: שנייה אגב, הברכה מאושרת במתכונת הנוכחית? אין לו בעיה של קווי בניין?

מיקי קפון: אנחנו מאשרים את ההקלה שהתבקשה לגבי קווי בניין לברכה, אבל בלי הריסת הגדר. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנוגע למיקום הגדר.

אריה גלברג: מצידו שיקצר את הברכה במטר. ויתרחק עוד פעם, אין לי בעיה.

עו"ד משה כהן: אריה, אדוני ראש העיר, אני מציע בהיבט של ניסוח שזה לא לאשר את זה ולא לאשר את זה. אלא אולי קיימת אפשרות דווקא לשוב ולדון לאחר בקשה מתוכנת שלא תכלול לחלוטין את עניין הגדר. אתה אומר אני מאשר את זה אבל אני לא מאשר גדר. פה אתה כבר נדחק להנמקות או משהו. פה בסוג הזה של ההחלטה שאני מציע אתה בכלל לא מוכן להתייחס לגדר. אתה לא מוכן להיכנס למחלוקות האלה שם. אני דן רק בעניין הברכה.

משה סיני-יו"ר: אז תכתוב ככה, מאחר ונושא הגדר הוא נושא קנייני או משהו בכיוון הזה.

עו"ד משה כהן: ששנוי במחלוקת בין הצדדים

משה סיני-יו"ר: הבקשה תדון פרטנית לגבי הברכה בלבד.

אירית נתן: אבל איפה, מיקי אומר שזה עוד פעם ייגע לוועדה.

אריה גלברג: למה ההקלה אושרה.

מיקי קפון: אז לאשר את ההקלה.

עו"ד משה כהן: אם אתה היום מאשר אז אתה לא צריך שום דיון נוסף ברר. ואם אתה לא מאשר את זה היום אז אי אפשר ברר.

אריה גלברג: חבל לי לעכב אותו חודש. בן אדם לחוץ.

אהובה אחרק: לאשר בתנאי הגשת בקשה ללא הגדר.

ה ח ל ט ו ת:

לקבל ההתנגדות בחלקה:

לקבל ההתנגדות בנוגע להריסת גדר קיימת ולהקמת גדר חדשה.

לקבל ההתנגדות בנוגע למיקום חדר המכונות, ולדרוש הצגת מיקום חדר המכונות במיקום שלא יפריע לשכן הגובל.

לדחות ההתנגדות שהועלתה במהלך הדיון בנוגע לחריגת הברכה מקווי בניין בשל ההשפעה על הגדר הקיים מהנימוק שניתן לקבל פתרונות תכנוניים להקמת הברכה כך שלא תפגע בקיר הקיים. לאשר המבוקש בלא הריסת הגדר ובתנאים:

1. מיקום חדר המכונות כך שלא יצור מטרד לשכן הגובל.
2. השלמת הערות הבדיקה.
3. קבלת אישור משרד הבריאות.
4. בתנאי מהנדס הוועדה.

גליון דרישות:

**** אישורים וחתימות ****

- אישור מ.מ.י, מקור
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור משרד הבריאות, מקור.
- אישור מחלקת איכות הסביבה.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון

- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)

(לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.

- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.

- חו"ד יועמ"ש

- דו"ח מפקח.

מספר בקשה: 20101082 תיק בנין: 550000000193
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

סעיף: 3

מבקש:

■ שלזינגר משולם

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מישר 29 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5441 חלקה: 193 מגרש: 193 יעוד: מגורים א/1

תכנית: רנ/במ/2, 2009/3, רנ/3/2009

מהות הבקשה:

דיון בהתנגדות לאחר הוצאת היתר בנייה למחסן קיים בשטח של 6.00 מ"ר.

הערות בדיקה:

לפי דוח מפקח מתבצע שימוש עיקרי / מרפאה בתוספת האחורית שאינו תואם להיתר שניתן. אין חלוקה פנימית בין שטחי שרות לשטחים עיקריים כפי שהותר בהיתר.

מהלך הדיון:

משה סיני-יו"ר: כל אחד שהגיע, למרות שאנחנו כבר מכירים את כולכם, יגיד את שמו ואת מי הוא מייצג. אז בבקשה.

חנה יעקובי: אני באה על סמך זה שהקיר שבו הגדילו את החדר מסתירים לי את האור, אין לי אוויר. והמוזיקה שהיא מנגנת שם עדיין לא השתנה שום דבר מאז שאני,

מוטי מזרחי: אני מייצג את ד"ר שלזינגר.

משה סיני-יו"ר: קודם כל ברוכים הבאים, אנחנו עוסקים בנושא הזה כבר כמה ישיבות. והיה לנו איזה שהוא דוח של פקח שנשלח לשטח. אז בואו תחזרו בתמצית על הדברים שלכם, ואחרי זה אתם תגיבו בסדר. בבקשה.

חנה יעקובי: טוב ברשותכם, הוא בנה, השכן שלי בנה את הקיר, הרחיב את החדר, אני אמרתי אז גם, שזה כמעט שני מטר. וזה החדר הוא בסוף המבנה. החדר האחרון, חוסם לי את האור, חוסם לי את האוויר. הקיץ הזה אני ממש הייתי חנוקה. אני מאוד, מאוד מבקשת מראש העיר היקר, שאתה תדאג לזה, לשנה הבאה יהיה לי אוויר בחדר. אין שום מרחק. עכשיו חוץ מזה נכון שהוועדה תקבע, נכון שהוועדה תקבע אבל לי איך שאומרים לי יש אבא. יש לי ראש עיר, שהוא ידאג לזה. בקשר לתופים עדיין לא השתנה שום דבר. ואני כל דפיקה בתופים שהילד מתופף אני לא אומרת שאומרת שום דבר. באותו מקום באותו חדר, באותו צד שלי אני רק אומרת דבר אחד, תבל מאוד שההורים לא מגלים שיש להם שיש לו בעיה. בעייתי. לא, לא אני רוצה שתיבנו כמה שאני סובלת מהתופים האלה.

אירית נתן: זה לא בעייתי הוא מוכשר. אם הוא מתופף הוא מוכשר.

משה סיני-יו"ר: אני לא הצלחתי להבין את הרלוונטיות של התופים להנדסה.

חנה יעקובי: הייתי רוצה לשמוע, שמישהו אחר יש לו את התופים האלה, השכן שלו ואיך שהוא

סובל מזה.

משה סיני-יו"ר: חברים בואו נדלג עכשיו על התופים אנחנו עוסקים בענייני תכנון ובניה. אז יש דברים אחרים שהם לא קשורים לכן נעזוב אותם בצד. בוא בבקשה בוא תטען. אני מעביר את רשות הדיבור אני את שלי אמרתי בפעמים הקודמות. הכל כתוב הכל מופיע. חבל להתיש את כולם.

עו"ד מוטי מזרחי: הטענה המרכזית היא שבכל מה שבנוי בסמוך למגרש של מר מזרחי נמצאת קליניקה. ולא על פי היתרים. אני אומר לך מה הוא אומר, שלא על פי היתרים.

רזיאל אחרק: לגודל המבנה גם. הייתה התייחסות גם לגודל. הייתה התייחסות לקרבה שלו לקו אפס. והייתה התייחסות.

עו"ד מוטי מזרחי: זה סומן על פי היתרים כמחסן חדש שירות וחדר. משמש בעצם כקליניקה. זאת הייתה טענתי העיקרית.

אבשלום רביבו: אני רק כדי לסבר את האוזן הרבה שנים ד"ר ניצן שלזינגר פעל כרופא שיניים עם מרפאה וקליניקה שאכן הייתה בביתו. מזה, מאי כל הקליניקה הזו עברה לרחוב שבזי 26 יש בניין משרדים, יש קליניקה גדולה מפותחת משוכללת, שרבים מתושבי האזור ומבכלל מגיעים אליה, וכולם מוזמנים לבוא ולראות. אין במקום הזה שום קליניקה כיום.

ד"ר ניצן שלזינגר: עכשיו אני רק לגבי אם זו הטענה, קודם כל אני רוצה להבין מבחינת התבי"ע איפה אנחנו עומדים כאן. כי אני לא הצלחתי להבין מטענה של מישהו שהוא לא כל כך שולט, אני מניח בתבי"ע מה הבעייתיות כאן. לגבי קליניקה, אין שם קליניקה. הקליניקה שלי כרופא שיניים הייתה בחדר בשטח, שהוא שטח מרכזי. בשטח שמוגדר כמחסן הוא מתפקד היום כמחסן אשתי שהיא מטפלת ברפואה אלטרנטיבית מטפלת בשטח העיקרי כרגע שזה משהו שהוא לא בניגוד לתבי"ע. גם היום, גם כשאני עזבתי את המקום, עזבתי מתוך שיקולים עסקיים לחלוטין. אני כבר כמה שנים טובות, חלק מכם יודעים מנסה לעבור ולמצוא מקומות, ולא מצאתי. ניסיתי את איפה שהיה מכללת אפק. ואז זה עבר. כל פעם ניסיתי למצוא. ניסיתי בזה לא מצאתי. סוף כל סוף מצאתי אזור מסחרי שהצלחתי סוף כל סוף לחנף את מה שאני צריך יכול לעשות אז אני עברתי לא מתוך אותו איום ערטילאי שיצר פה השכן האימיתי. ממש לא. לא נוגע כהוא זה. ההחלטה היא עסקית – מאז להיפך רק העסקים הולכים ופורחים דבר שהייתי צריך לעשות כמה שנים קודם, רק בליט ברירה לקח לי זמן לעשות את זה. מבחינת הטענות כאן שעולות. כל מה שמאושר, מה שגברת יעקובי אמרה זה משהו שהוא בהרחבה הקלאסית של הבית הזה, של להוריד את החדר השלישי שהוא הצמוד זה הקלאסיקה של הקלאסיקה שעושים. קצת אור יהיה מאוד קשה לחסום. מאחר וזה צד צפון די מוזן לגבי אור.

אירית נתן: מה זה הגדלת את החדרים מאחורה?

ד"ר ניצן שלזינגר: הגדלתי את החדרים לא מעבר לזה. אפילו לא יישרתי קו. השארתי עדיין איזה שהוא משהו שם. אפילו לא יישרתי את הקו הקלאסי. הכל במסגרת התבי"ע. כן במסגרת התבי"ע הקלאסית זה לא איזה משהו.

אבשלום רביבו: יותר מכך הכל בנוי. ד"ר שלזינגר שילם 170 אלף שקל למנהל מקרקעי ישראל רק כדי שהכול יהיה כמו שצריך. ניתן היתר בנייה כדין. אז אם מישהו פה יש לו איזה טענה לגבי

שימוש כזה או אחר, זה לא המקום הזה. במקום הזה

משה סיני-יו"ר: אז רגע בואו נחדד. כרגע אין שם קליניקה.

אבשלום רביבו: לא, שום דבר.

משה סיני-יו"ר: אוקי, יש איזה מטרד, שאתם במקום עצמו, אולי תגיד.

עו"ד מוטי מזרחי: המטרד הוא אותו מטרד אנשים נכנסים לקליניקה הזאת דרך הדלת הצדדית של ה... השבדי הזה. זה המקום. אין שום דבר מיוחד.

רזיאל אחרק: ההתנגדות על הפעילות או על המבנה עצמו?

עו"ד מוטי מזרחי: גם וגם. כי אחד משפיע על השני. מה לעשות אחד משפיע על השני. אני רוצה לפני שאלה מה שנקרא למען הסדר הטוב, בכל הניירת שמופיעה מופיע כמשולם בעל הנכס. אם יש פה ייפוי כוח מצד משולם ומשולם מינה את מר רביבו לייצג אותו, אז שיוציא את המסמך ויראה את ייפוי הכוח שלו. כי מי שנתבע פה או מי שמטופל בו ניצן הוא דייר הוא לא בעל הנכס הוא לא בעל שום דבר והוא גר שם. נכון שזה אבא שלו, ונכון שהכול טוב ויפה. הוא לא מייצג את אף אחד. עו"ד משה כהן: אתה לא משולם במקרה?

עו"ד מוטי מזרחי: לא. זה הבן שלו, והוא לא שייך. הוא גר בדירה סה טו. בעל הנכס רשום משולם שלזינגר. אז אם יש ייפוי כוח לייצג את מר שלזינגר.

אבשלום רביבו: יש לי ייפוי כוח אבל איזה רלוונטיות יש לדבר הזה.

עו"ד מוטי מזרחי: קודם כל זה מאוד רלוונטי. כי אתה יכול לטעון טענות ואדון משולם לא יסכים לטענות שלך. יש משהו מסודר. פתאום יש לך אישור, תראה לוועדה שאתה מיופה כוח של מר משולם.

אבשלום רביבו: אנחנו שמחים על הטענה הזאת כי זה מראה מה מהות הטרטור הזה. זה להביא ולטרטר פה כל פעם דבר נוסף. וסתם. משולם, ניצן שלזינגר גר בבית הזה מהיום שהוא נבנה. והוא תושב של העיר הזאת. עזוב זה אביו. מה יעלה על דעתך שהוא גר שם לא בהרשאה. מה אתה טוען שהוא גר שם ללא הרשאה.

משה סיני-יו"ר: קודם כל האם יש רלוונטיות לדיון על מי שהיום רשום הבית כרגע?

אבשלום רביבו: ברשותכם אני רק אומר משהו, כדי שתוכלו גם לתת, שזה ימשיך המשך הקו שלך על השאלות. אנחנו למעשה לא מבינים למה אנחנו פה. יש פה מסכת של הטרדות שנמשכת כבר תקופה ארוכה מאוד. זה התחיל עם המשפחה הזו והמשיך עם המשפחה הזו.

חנה יעקובי: סליחה אני לא מכירה אותך. אני מטרידה אותך.

משה סיני-יו"ר: דקה רגע, עזוב רגע את למה אתה פה. אתם פה מה לשות.

אבשלום רביבו: הוועדה כאן צריכה, אנחנו הבנו שאנחנו באים לפה בעניין הרי ניתן פה היתר. אם רוצים שימוש זה עניין אחר לגמרי.

משה סיני-יו"ר: אני רוצה לשאול את השאלות, את הדיון אנחנו נעשה אחר כך בסדר: אני רוצה לשאול שאלות כי יש כאן שאלות שרלוונטיות גם לזה, ואני רוצה להבין אותם. משה כן. יש תביע חדשה לנווה אפק. נכון. מה שהוא עשה, שינויים שהוא עשה נניח הוא עשה אותם לפני התביע אני לא יודע אפילו מתי, הם עומדים בקריטריון של התביע החדשה.
עו"ד משה כהן: מההיבט של הבינוי?

משה סיני-יו"ר: כן.

עו"ד משה כהן: לפחות, כמעט הכל כן.

אירית נתן: לא, לא הקטע של השירות אתה מדבר? מבחינת שטח יש אפשרות. השירות

אריה גלברג: יש פה אלמנטים שאנחנו נצטרך להגיד בדיון הפנימי.

משה סיני-יו"ר: סליחה חברים ההתנגדות שלכם, נניח אני שואל אתכם תיאורטית. עזבו רגע שעכשיו אתם אומרים שיש שם קליניקה שיש שם תנועה של אנשים זה מפריע לכם. ואולי זה לא רפואת שיניים אז זה רפואה הוליסטית שזה עדיין מפריע. אני מבין שזה נושא אחד שזה מפריע. נניח ניקח משהו תיאורטי לחלוטין, שכל המבנה שם כולל התוספות שהוא עשה, והחצר וכל מה שהוא בנה זה על פי התביע החדשה בנווה אפק מותר. מה – כלומר מה האם הייתה עדיין התנגדות לעניין הזה? למעט הקליניקה.

עו"ד מוטי מזרחי: אני אמרתי את זה גם בפעם הקודמת. אם יש היתר חוקי לפי מה שמותר, זמננו וזמנכם מיותר. אתם בעצמכם אומרים ואתה אמרת את זה בישיבה האחרונה העירייה טעתה נתן היתר בתום לב. העניין הוא מאוד פשוט אם יש היתר צריך להציג את הנייר הזה. צריך להציג את המסמך הזה. ולגמור את הסיפור הזה. אני גם אמרתי את זה גם בפעם הקודמת, שאם יש היתר והכל חוקי חבל על הזמן של כולם. מה שמותר, מותר אין מה לעשות ואם זה מפריע לי, אז זה מפריע לי אין מה לעשות.

משה סיני-יו"ר: אז בוא אני מבין שמה שכואב לכם בעיקר זה לגברת, לך כואב בנושא של הרעש, והאוויר וכל הדברים והתנועה שמסביב. זה פחות או יותר, ממדי הבעיה כרגע. בסדר אז בואו אנחנו נדון בזה כך.

עו"ד מוטי מזרחי: אומר היועץ המשפטי שלא הכל בנוי לפי החוק גם לא לפי התביע החדשה. אז תתקן אותי.

נתי אחרק: ראש העיר שאל אותו משהו, הוא ענה ואנחנו נדון בזה. תאמין לי אם יש היתר אז יש היתר. ואם אין היתר אז אין היתר. אין פה דברים שהם אנחנו לא עושים שום דבר מכוסה, שלא תבין.

מוטי מזרחי: חס וחלילה אף אחד לא אמר את זה. למה צריך לחכות ארבע שנים לזה.

נתי אחרק: אני לא יודע, אנחנו עוד מעט נדון בזה. אם יש היתר, יש היתר, ואם אין היתר אין היתר.

עו"ד מוטי מזרחי: אם זה היה לפני התב"ע החדשה, אני גם לא בטוח שהתב"ע החדשה מאפשרת את זה אבל זה סיפור אחר שאפשר לבדוק אותו.

נתי אחרק: אנחנו לא נוהגים איפה ואיפה אנחנו הולכים לפי הקו.

עו"ד מוטי מזרחי: יש עניין של עובדות. אני לא מחפש לא איפה ולא איפה. נתי אחרק: תודה רבה לכם.

אריה גלברג: אני מסתמך על איזה תקדים שקראתי בפסיקה, שהיתר שניתן גם אם הוא ניתן על בסיס אפילו נניח חתימת מינהל מזויפת והיו לנו תקדימים, והיה ונבנה מבנה אי אפשר לקחת אותו חזרה. ואני לא יועץ משפטי, ואני מצטט את זה. היה לנו איזה הוסטל של ילדים שרצינו להילחם בו, התברר שחתימת ממ"י מזויפת ואי אפשר לקחת את ההיתר בחזרה. אפשר להתלונן במשטרה לעשות חקירות. אבל ההיתר, משנבנה המבנה אי אפשר לקחת אותו. הבעיה היא השימוש לדעתי. ההיתר ניתן הבעיה זה קו בניין שהוא לא אפס ולא ארבע מטר הוא משהו באמצע. זה כל האסון הגדול.

רזיאל אחרק: אבל הגודל של המבנה עצמו אריה, הגודל של מבנה. הכל על פי חוק?

אריה גלברג: הכל בסדר. כן.

אירית נתן: לא, שיעשה השבחה על שירות הוא לא משלם.

נתי אחרק: אבל למה השבחה, למה? למה הוא אומר לך שזה בסדר. הוא אומר שאין כלי כזה. סבלנות.

אירית נתן: בוא אני אראה לך שכן.

נתי אחרק: שנייה מה. אבל הוא ביטל את הקליניקה שם.

אריה גלברג: הפואנטה לדעתי והיא הכי חזקה זה השימוש. ויש לנו פה דוח מפקח טרי, שזה משמש לקליניקה לגברת.

נתי אחרק: שיעשה שימוש חורג. סליחה ראש העיר, הוא יעשה שימוש חורג זה בסדר.

אירית נתן: הוא צריך להפוך את זה לעיקרי.

אריה גלברג: הוא לא יכול בגלל ששטחי שירות לא ניתן לעשות עליהם שום דבר. קודם כל יש פה אדם שדורש ביטול היתר. הדיון כרגע אם יש עילה או בכלל אפשרות לבטל את ההיתר. זאת השאלה הראשונה וזה הייעוץ המשפטי.

רזיאל אחרק: היתר למה?

אריה גלברג: הוא טוען שהמבנה לא חוקי.

רזיאל אחרק: המבנה בנוי על פי חוק?

עו"ד משה כהן: בשונה מדעתו של מהנדס העיר אני חושב שאת ההיתר הזה אסור היה לתת.

אריה גלברג: זה שאלה אחרת. כל אלה הצביעו בעד.

עו"ד משה כהן: תאמין לי אני אתייחס גם.

נתי אחרק: זה לא פיר. אני אגיד לך למה זה לא פיר. לא שנייה. אני פה, אני אגיד לך אני כחבר וועדה למה זה לא פיר ההליך שאנחנו הולכים עכשיו ללכת אליו. תראה יש לנו פה מהנדס, שתפקידו הסטטוטורי לאשר תוכניות. וקורא, העבודה נעשית בצורה שוטפת וחזקה עליו שיהיו לו סטיות. ואין לו איזה שיקולים. גם אם – גם אם המהנדס פה הוציא היתר, ואמר המהנדס יכול להיות אז שיקול הדעת עכשיו – שיקול הדעת שלנו, שאנחנו החלטנו, ועשינו את הדברים בצורה כזאת אי אפשר עכשיו שאנחנו, אתה מכניס אותנו לאיזה שהוא מקום. עו"ד משה כהן: אתה בכלל לא נתת לי לסיים.

נתי אחרק: סליחה. אני פשוט חשבתי שאולי הדברים לא צריכים להיאמר, אבל בבקשה. עו"ד משה כהן: דעתי שאת ההיתר הזה לא היה צריך לתת. בגלל אי העמידה בקווי בניין נקודה זו דעתי. שנית, שאלה אחרת לגמרי היא, מה שאריה עומד עליו הוא, לאחר שהוצאת היתר כן ונבנה מבנה, השאלה היא מה הם ההשלכות, הכלל המשפטי היום וזה מעוגן בפסיקה החדשה הוא עיקרון שנקרא עיקרון הבטלות היחסית. לא כל פגם שנפל בהליכי קבלת היתר מחייב אוטומטית את בטלותו של ההיתר. כמו כמעט כל מעשה מנהלי. אריה אומר תשמע, נתתי היתר, נניח היתר שלא היה צריך לתת אותו ונבנה מבנה, מישהו הסתמך על ההיתר שנתתי, תשמע אני לא אלך עכשיו להגיד רגע מישהו צריך להרוס את זה. יש עוד בעיה אחת זה לא ממש מתלבש על עובדות המקרה הזה. בעובדות המקרה הזה זה נבנה ללא היתר – המבנה הזה או אותו חלק של המבנה שסמוך לבית שלהם ושהוא זה שמטריד אותם נבנה קודם ללא היתרים ובלי היתרים. הבקשה להיתר נועדה להכשיר מצב קיים. אף אחד לא הסתמך על ההחלטה שלנו והלך לבנות. לכן הבעיה בהקשר הזה היא פשוטה.

רזיאל אחרק: לא היו התנגדויות אז, ברשותך שנייה כשנתנו את ההיתר. הם ... ללא התנגדות. השכנים ידעו. משה השאלה הנשאלת.

עו"ד משה כהן: לא, להכשיר את קו הבניין.

אריה גלברג: פה היה דיון בנושא הזה.

רזיאל אחרק: בלי דעת שכנים?

עו"ד משה כהן: ההחלטה הראשונה הייתה ברר. ולא בהליך של התנגדויות. רר – רשות רישוי לא פתוח להתנגדויות.

רזיאל אחרק: ורר יכול לאשר לו קווי בניין? לא הבנתי.

עו"ד משה כהן: היה ויכוח על פרשנות התוכנית. אני אומר את האמת חברה.

רזיאל אחרק: בסדר הבנו את העניין, נו מה עכשיו.

עו"ד משה כהן: אתה לא רוצה לדעת את האמת. כי חצי שעה. אני מצידי סיימתי.

נתי אחרק: בסדר הבנו. אני תמיד אוהב שאנשי המקצוע מציגים חזית שהם דנים בין עצמם מציגים חזית. וגם אם מישו עשה, אז כמו שאמרת בסיפא של הדברים, כמו שאמרת בסיפא של הדברים שזה היה צריך להיות ככה. עו"ד משה כהן: כך או כך אני לא חושב שמתעורר הצורך לקבלת החלטה בוועדת משנה. מהטעם הפשוט, מה שמציק לאנשים זה השימוש. השימוש הוא המטרד הוא המציק. אם זה היה באמת משמש כמחסן כמו שזה כתוב בהיתר לא הייתה מתעוררת שום בעיה ואפשר לתת להם... עכשיו יש פה ויכוח ענייני מה יש שם. הפיקוח העלה שיצא לפני כמה ימים, שיש שם קליניקה לכל דבר ועניין. צריך למנוע את השימוש האסור הזה שלא על פי היתרים. לשם כך בכל הכבוד הראוי גם אין צורך בהחלטה פורמאלית של הוועדה המקומית. זאת אומרת רק כדי לעמוד בהוראות החוק, מה אני צריך לקבל החלטה. אבל הואיל אני אומר לכם, כמדויניות ושיטה שעובדת פה כבר הרבה מאוד שנים בין אם יש זכות התנגדות פורמאלית ובין אם אין אנחנו תמיד מזמינים אנשים לשימוע או לדיונים רובם מתבצעים במסגרת רשות רישוי. ולא במסגרת הוועדה המקומית דווקא. באו אמרו יש לנו אני מעריך לצורך קבלת החלטה תמונה יחסית שלימה עובדתית, מיקי שבדק את המקום, נדמה לי גם היה שם ויכול לתאר לכם מה יש שם. אני עצמי לא ראיתי. ולדעתי מה שצריך ההחלטה שצריך לקבל זה מהסוג של צריך לוודא עמידה בתנאי ההיתר, ובמצב שינה עמידה, אירית נתן: משה, אני שאלתי גם את מיקי אם הוא הופך את זה משירות לעיקר. כנראה שיש לו בעיה איפה למקם את הקליניקה. אם הוא הופך משירות לעיקר ושיעבור עוד חמש שנים וישלם השבחה. תביע נקודתית. עו"ד משה כהן: אני אגיד לך מה הבעיה? מדברים יחד

אריה גלברג: לצורך הפרוטוקול מר מזרחי ככה יושב לנו. אנחנו נכתוב פה שאין תנאים לביטול היתר. שתיים ייעשה מעשה של אכיפה בתחום השימוש. וגימל ניתן לו את ההזדמנות להסדיר את זה במסגרת התביע החדשה של נווה אפק.

ה ח ל ט ו ת:

לא לבטל את ההיתר שניתן.

להעביר הנושא לטיפול מחלקת הפיקוח לאכיפה בגין השימוש שאינו תואם להיתר.

מספר בקשה: 20100950 תיק בנין: 42701020002
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

סעיף: 4

מבקש:

■ אהרוני יחיאל ונעמי

עורך:

■ קול אמיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ראש העין הותיקה

כתובת הבנין: שבזי 138 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 4270 חלקה: 102 מגרש: 2 יעוד: מגורים א' 2

תכנית: אפ/2000

מהות הבקשה:

הקמת בית מגורים חדש 1 יח"ד בשטח של 147.84 מ"ר, ממ"ד ואחסנה, בשטח של 23.92 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה בהעברת שטחים מקומת גג לקומת מגורים פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 8.11.10 ובעיתון שחק ביום 12.11.10, הגובלים חתמו, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובכנס וצולמה השלמת תכנית פיתוח הכולל מיפלסי קרקע קיימים ומוצעים.

לחשב את כל השטחים המקורים כשטחי שרות.

לחשב משטחים מרוצפים.

הערות טכניות על גבי התכנית.

פרגולה מעבר לקו בנין מחומרים קלים בלבד.

בתחום המגרש קיים קו ניקוז מי נגר עירוני.

מהלך הדיון:

אהובה אחרק: אהרוני זה בית מגורים חדש. יש המלצה לאשר.

רזיאל אחרק: למה הוא כאן הקלה ב'.

מיקי קפון: העברת שטחים מקומת הגג לקומות.

אריה גלברג: יש פה הערה שצריך להסיט את קו הניקוז הקיים העירוני וזה יהיה על חשבונו.

מיקי קפון: לאשר בתנאי הסטת קו הביוב על חשבון המבקש.

נתי אחרק: הוא יודע מזה?

אהובה אחרק: כן, הוא יודע. כי הוא ביקש את זה.

החלטות:

לאשר בתנאים:

1. תיאום העתקת קו הניקוז עם מחלקת תשתיות.

2. השלמת הערות הבדיקה.

3. השלמת הדרישות

4. בתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות:

**** אישורים וחתימות ****

- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- הצגת תכנית פיתוח: מפלסי קרקע קיימים ומוצעים בחזיתות ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל, בזק ומוני מים, פחי אשפה, גדרות וריצופים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן) ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול, כבישים ומדרכות.
- אישור יועץ תחבורה.
- תנאי לקבלת טופס 4 התקנת מס' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- אישור התאגיד

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש

סעיף : 5 מספר בקשה : 20101219 תיק בנין : 549100000167
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 2010009 בתאריך : 21/12/2010

מבקש :▪ **יצחק חיה****עורך :**

▪ מתנה חיים

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : אודם 1 ראש העין

גוש וחלקה : גוש : 5018 חלקה : 85 מגרש : 167 יעוד : מגורים א'

תכנית : אפ/1380/1

מהות הבקשה :

אישור תוספת בשטח של 49.18 מ"ר ופרגולה בשטח של 17.40 מ"ר.

הערות בדיקה :

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בנייה פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 25.11.10 ובעיתון מלבס ביום 26.11.10, נשלחה הודעה לגובלים בדואר רשום והמודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה. לא הוגשה התנגדות.

התוספת קיימת בפועל.

פרגולה אור וצל אינה עומדת בקו בנין עפ"י התקנות וצריכה להיות אופקית ולא משופעת.

לצרף פרט בקני"מ 1:50 לפרגולה.

מהלך הדיון :

אהובה אחרק : יצחק חיה.

מיקי קפון : מה ההמלצה שלכם? לאשר? יצחק חיה ביקשו תוספת זכויות של שישה אחוזים לא היו התנגדויות. יש הערה קטנה שהפרגולה המבוקשת לא עומדת בתקנון. צריך לתקן את זה תיקון טכני. בעקרון ההמלצה היא לאשר בתנאים.

החלטות :

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

גליון דרישות :**** אישורים וחתימות ****

- אישור מ.מ.י, מקור

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.

- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.

- אישור הג"א, מקור.

- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.

- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.

- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.

- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוטובית

- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן) ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4) (לגבי הוספה לבנין קיים, שינוי או תיקונו)

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.

- חו"ד יועמ"ש

- דו"ח מפקח.

סעיף: 6

מבקש:

■ שרעבי מדמון וקמר

עורד:

■ הינדי הראל

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ראש העין הותיקה

כתובת הבנין: שבזי 13 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 4253 חלקה: 111 מגרש: 2 יעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית

תכנית: ר/נ10

מהות הבקשה:

סגירת קומת עמודים למגורים קיימת בשטח של 80.45 מ"ר כולל ממ"ד, 2 חנויות בשטח של 51.36 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה ממסחר למגורים פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 9.11.10 ובעיתון שחק ביום 12.11.10, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובכנס וצולמה, הגובלים חתמו על התכנית. יש להשלים תכנית פיתוח עם סימון מפלסי קרקע קיימים ומוצעים. יש לסמן חניות עבור המגורים והמסחר. יש להוסיף ממ"ד ליחידה הנוספת בקומה א'. יש להקים קולונדה בהתאם להנחיות תכנית ר/נ10. לציין בתכנית מיסתור לדודי שמש. שיפור חזיתות בתאום עם מהנדס העיר והוועדה המקומית. לציין חומרי גמר וצבע. לציין את השמוש האמיתי לסגירת "המרפסת". לסמן מחסן מפח להריסה. לחשב מרפסת גג פתוחה. שינוי מהות הבקשה בהתאם להנחיית הוועדה.

מהלך הדיון:

מיקי קפון: ביקשו הקלה. זו בקשה טיפה יוצאת דופן. ר/נ10 יש מבנה שבו קיימות דירות בקומת הקרקע ומסחר. התבי"ע לא מאפשרת שימוש מעורב של מסחר ומגורים באותה קומה. הוא ביקש פה, פרסם הקלה לשימוש ממסחר למגורים כדי לאפשר את המצב הקיים. אבל פה מה שהמליצו דווקא לאשר את זה בהליך של שימוש חורג. ולא בהליך של הקלה. כי שימוש חורג הוא מוגבל בזמן. אנחנו רוצים לעודד את ההתחדשות של האזור הזה, ולא לקבע מצב נתון ישן. ולכן אם כבר ההמלצה היא צריך לשקול אותה, לאשר שימוש חורג לתקופה מסוימת. תכנית הוא פרסם את זה לפי 149 אבל הפרסום בגוף הבקשה שימוש חורג. השאלה אם אתם מוכנים לאשר שימוש חורג שם של מגורים ומסחר. ואם כן אז לכמה זמן?

החלטות:

- לאשר שימוש חורג ממסחר למגורים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים בתנאים:
- 1 תאום תכנון עם מהנדס העיר והוועדה המקומית.
2. השלמת הערות הבדיקה.

3. השלמת הדרישות.

4. בתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות:

**** אישורים וחתימות ****

- אישור מ.מ.י, מקור
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוטובית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח.

סעיף: 7 מספר בקשה: 20100636 תיק בנין: 54960000421
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

מבקש :

▪ רבן ארז ושושנה באמצעות עו"ד ציפוק צביק

עורד :

▪ קטוב שאול

סוג בקשה : בקשה להיתר

שכונה : הגבעה המזרחית

כתובת הבנין : ה' באייר 78 ראש העין

גוש וחלקה : גוש: 5485 חלקה: 12 מגרש: 421 יעוד: מגורים ב'

תכנית : אפ/2009/1

מ ה ת ה ב ק ש ה :

תוספת לדירה 1, ממ"ד בשטח של 12.38 מ"ר, מחסן בשטח של 9.22 מ"ר, גגון בשטח של 1.92 מ"ר ופרגולה אור וצל בשטח של 7.40 מ"ר.

הערות בדיקה :

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי, במקום 3 מ' מבוקש 2.14 לצורך הקמת ממ"ד פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 14.11.10 ובעיתון שחק ביום 19.11.10, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובכס וצלמה התקבלו חתימות הדיירים בבניין, כולל הבניין הסמוך. אין התאמה מלאה בין נסח הרישום של שצטורף השייך לבניין בו מבוקשת התוספת, לבין החותמים ע"ג הבקשה. לא התקבל נסח רישום לבנין הסמוך.

מ ה ל ד ה ד י ו ן :

אהובה אחרק : רבן מבקש תוספת לבית מגורים. הוא מבקש בעיקר הקלה לממ"ד פלוס תוספת מחסן ופרגולה. אין לנו כאן מתנגדים.

נתי אחרק : רק לגבי חזות הבניין חשוב שתשימו דגש. כי ה' באייר חשוב שהחזיתות ישמרו וישארו.

משה סיני-יו"ר : באיזה קומה זה?

אהובה אחרק : קומת קרקע.

אריה גלברג : חתימת כל השכנים.

אהובה אחרק : יש לנו.

ה ח ל ט ו ת :

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

גליון דרישות :

** אישורים וחתימות **

- אישור מ.מ.י, מקור / הוכחת היוון של הנכס בבניה רוויה בלבד

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור הג"א, מקור.
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטובית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח.

סעיף: 8 מספר בקשה: 20101220 תיק בנין: 54891000618
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2010009 בתאריך: 21/12/2010

מבקש:

▪ שמעוני משה ואורלי

עורך:

▪ כרמל איתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: גבעת טל

כתובת הבנין: גפן 10 ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5489 חלקה: 100 מגרש: 618 יעוד: מגורים א'

תכנית: אפ/1/2003, רנ/3/2003, רנ/מק/4/2003

מהות הבקשה:

העברת שטח של 7.30 מ"ר מחצר משק לטובת מרתף ופרגולות בשטח של 32.64 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה בהעברת זכויות עיקריות לטובת מרתף פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 25.11.10 ובעיתון מלבס ביום 26.11.10, נשלחה הודעה לגובלים בדואר רשום, המודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה. לא הוגשו התנגדויות.

מהלך הדיון:

אהובה אחרק: שמעוני אורלי, מבקשים פה הקלה בהעברת זכויות שטחי שירות לטובת מרתף. פלוס פרגולות. הם קיבלו היתר להקמת בית המגורים, ויש להם פה את השינויים הקלים האלה שהם מבקשים.

מיקי קפון: רק הערה אחת טכנית שבתוכניות ה...מופיע בורי ספיגה. ואחד השכנים התנגד לעניין של בור הספיגה. אנחנו נדרוש את זה בהערה ביטול בור ספיגה, והסדרה של כל נושא הניקוז.

החלטות:

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

גליון דרישות:

** אישורים וחתימות **

- אישור מ.מ.י, מקור
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס

- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)
(לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)

**** תשלומים ****

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

**** הנחיות ****

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח.