



חבר המתרגמים



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

עיריית ראש - העין

ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מס' 2012001
ביום 31.01.2012 ז' שבט תשע"ב

השתתפו:

חברים:

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

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:

אירית נתן	-	מנכ"לית
רו"ח רחבעם חיים	-	גזבר העירייה
משה כהן	-	מבקר פנים

הקלטות דיונים וישיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

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

ירושלים

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

חיפה

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

עו"ד פרומה פורת	-	יועצת משפטית לעירייה
עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה
אריה גלברג	-	מהנדס הועדה
אהובה אחרק	-	מזכירת הוועדה
מיקי קפון	-	מנהל הוועדה לתכנון ובניה

סדר יום

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2011007 מיום 27.11.11

דיון על העברת נוסח פרסום לפי סעיף 77,78 לחוק לנושא תנאים ומגבלות למתן היתרי בניה באזור התעשייה הישן לפי תוכנית רנ/25/א ללשכת התכנון המחוזית.

נושאים לדיון

פרוטוקול

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2011007 מיום 27.11.11

משה סיני-יו"ר: ערב טוב לכולם. אנחנו בוועדה.

אריה גלברג: הסעיף הראשון זה אישור הפרוטוקול.

משה סיני-יו"ר: אם אין לאף אחד הערות אז זה מאושר.

דיון על העברת נוסח פרסום לפי סעיף 77,78 לחוק לנושא תנאים ומגבלות למתן היתרי בניה באזור התעשייה הישן לפי תוכנית רנ/25/א ללשכת התכנון המחוזית

אריה גלברג: פרסום על פי סעיף 77,78 לתוכנית רנ/25/א שדרוג איזור התעשייה הישן. אנחנו נמצאים על סף הפקדה וזה אחד התנאים להפקדה, שאנחנו נפרסם מגבלות שימוש לעסקים מזהמי מים כמו מפעלי מזון למיניהם. בעצם זה חלק מהתב"ע. מזהמי מים לא אנחנו קובעים. מי שקובע זה משרד הבריאות בכל מקרה. זה לא נוגע בקיימים.

רזיאל אחרק: זה לא עניין, מה ש... ומה שאושר. לא הוציאו משם עסק עד היום.

משה סיני-יו"ר: מה שהוועדה המחוזית באה ואמרה, שכדי שאנחנו נראה את הרצינות שלכם בנושא של שדרוג התב"ע ונקדם אותה לקראת אישורים, אז תפרסמו. יש סעיף 77 נכון 78. תחתמו שכל מי שבעתיד ירצה אני מבין לפתוח שם עסק, זה כבר יהיה לא לבנות,

אריה גלברג: הכוונה להיתרי בנייה,

משה סיני-יו"ר: לבנות הוא כבר יהיה מוגבל על פי תנאי התב"ע החדשה.

רזיאל אחרק: אז בואו נגדיר היתרי בנייה חדשים.

משה כהן: הפרסומים האלה מטרתם להסדיר את התקופה של עד הפקדת התוכנית. מהרגע שהתוכנית מופקדת אז כבר אי אפשר לתת שום היתר שעומד בסתירה לתוכנית המבוקשת. הכוונה היא להסדיר, את תקופת מה שנקרא הכנת התוכנית. מה שהוועדה המחוזית דורשת, אגב וזה לא טעון אישורנו, היא יכולה על דעת עצמה, לקבוע שבתקופת הביניים הזאת לא יינתנו היתרים... אלא בכפוף לקבלת אישור משרד הבריאות ורשום המים. כדי לוודא שלא

מתבצע שם .

אריה גלברג : המגבלות שאנחנו נפרסם הם יהיו תואמות את מה שכתוב בתב"ע.

משה כהן : זה ברור לגמרי.

רזיאל אחרק : אז אני מחדד את השאלה, מה שאתה אומר בעצם רק מחזק את מה שאני

אומר. זה אומר שאנחנו בעצם בנייה ישנה שלא גמרה להוציא רישיון עסק

לטובת מוסך או משהו, יוכל להמשיך בתהליך?

משה כהן : כן.

רזיאל אחרק : רק בנייה חדשה.

מיכאל מלמד : בזמנו אריה, אם אתה זוכר, כשישבנו בוועדה המחוזית דיברנו על הקצאה של

חלק מאזור התעשייה הקרוב למקום הישן, ואיפה שהרסו שם וגם כל

המתחם הזה, שנקצה שם מקום למוסכים כי יש פחות בעיה שם. אתה זוכר

שדיברנו על איזה רצועה?

אריה גלברג : זה יותר,

רזיאל אחרק : זה תב"ע אחרת לגמרי אגב.

אריה גלברג : זה יותר בקצה הרחוב. בקצה, בקצה יש פינה שהיא לא בתוך אזור האשפה.

ושם לא תהיה מגבלה של מי תהום למוסכים. אבל איך תביא אותם לשם. יש

שם בניינים של קומות. יש שם דברים אחרים. יש שם במקרה מוסך אחד

שהוא במקרה נפל טוב זה מעבר לקו. את כל המוסכים הביאו לפינה ההיא.

רזיאל אחרק : אז אולי אפשר לקיים אותו במתחם הזה, להגדיר אותו למוסכים.

מיכאל מלמד : אבל אתה משה, אתה מקיים פה עיר אתה צריך מוסכים. אתה אומר אני

עכשיו לא נותן למוסכים להתקיים. וגם בוועדה המחוזית עם כל הכבוד לה,

לכל מי שנוגע בדבר שרוצה להפחית פה פחות זיהום, צריך להבין שיש צרכים

של העיר.

משה סיני-יו"ר : אבל אף אחד לא אומר שצריך לסגור את המוסכים.

מיכאל מלמד : אבל הכל שם זה בצורה פרטיזנית. צריך להצביע על אזור מסוים שיהיה

מקום נורמאלי לקיים בו דברים כאלה.

משה כהן : צריך להפוך את המוסכים למוסכי היטק.

מיכאל מלמד: בסדר. גם תסע,
 משה סיני-יו"ר: היום באמת מוסכים זה באמת מוסכים שהם כמו מעבדות.
 אריה גלברג: יש שטח שהוא לא באזור מגן א'. אז שם בפניה למשרד הבריאות הם יאשרו
 בתנאים מסוימים כן לבצע פעילות.

מיכאל מלמד: זה מה זה ב'?
 אריה גלברג: כן ב' שהוא מאפשר בנייה לכאורה מזהמת. יש לנו פה סעיף נחום נעמה
 וצביקה שימוש חורג לבניין מגורים למספרה. יש להם טופס 4 אין להם
 היתר. זה המלצה שלי זה שהם יגישו בקשה שכוללת בקשה להיתר ...
 להוציא היתר ושימוש חורג בעת ובעונה אחת. זה יידון בישיבה הקרובה.

רויאל אחרק: זה יאושר בקונספט הקיים.
 אריה גלברג: כן, כי כרגע הוא ביקש שימוש חורג על מבנה שאין לו היתר. לא נמצא לו
 היתר.

: רגע, אדוני ראש העיר יש פה מתנגדים בחוץ.
 אירית: הוא צודק, תמיד צריך להתחיל עם המוזמנים, אמרנו את זה כמה פעמים.
 אריה גלברג: או.קי. אז מאחר שהם הגישו בקשה רק לשימוש חורג, אז ההמלצה תגיע
 אליהם.

משה סיני-יו"ר: בבקשה אז מה עכשיו?

אהובה אחרק: עכשיו המתנגדים.

סעיף 2 – 20111028 – ורד מנצור – אפק 94

אריה גלברג: ורד מנצור המתנגדים הם בעלי הזכויות בנכס.
 מיקי קפון: הבריכה המבוקשת במגרש שנמצא על חזית הרחוב.
 אהובה אחרק: לא, היא כתבה לנו מכתב שהיא רוצה שנדחה את הדיון בנושא של התשריט.
 אבל אנחנו נדון בשני הדברים ביחד.

מיקי קפון: זה אותו דבר, זה מתייחס לאותו דבר... התשריט הוא על אותו מגרש בדיוק.
 שתי פנים לאותה התנגדות. ההתנגדות בעיקרון הוגשה על ידי הבעלים של
 המגרש האמצעי הם לא מתנגדים לבריכת השחייה עצמה שהוגשה בהקלה.

הם מתנגדים לנושא של זכות המעבר. הם טוענים שהמגרש הזה סיפח לעצמו את זכות המעבר, וניטרל את המגרש הזה מגישה. זו ההתנגדות. היא בכלל לא נוגעת ל... היא נוגעת לעניינים אחרים נשמע אותם ואז תקבלו החלטות.

רזיאל אחרק: מה הבקשה לדיון?

מיקי קפון: הבקשה להיתר היא להקמת בריכת שחייה, גגונים מחסן ובריכת שחייה מעבר לקו בניין. ההקלה התפרסמה.

רזיאל אחרק: איך מצטרף? למה אנחנו צריכים לדון בזה, כבר היה לנו מקודם סעד, משה סעדי כזה, שאמרנו שברגע שזה זכות קניינית הם צריכים להסתדר ביניהם.

מיקי קפון: רזי הם הגישו בקשה להיתר בנייה עם הקלה. הוגשה התנגדות לבקשה, אבל לא לנושא ההקלה. לנושא אחר.

רזיאל אחרק: החלוקה.

מיקי קפון: חלוקה זה עוד התנגדות שנפרדת לנושא חלוקה.

נתי אחרק: השאלה אם אתה צריך לדון בזה עכשיו. אם הבקשה להיתר היא בבריכה.

רזיאל אחרק: אם זה קנייני ויש מחלוקת ביניהם.

מיקי קפון: אתה חייב לדון, הם הגישו התנגדות לבקשה להיתר. אתה חייב לדון בבקשה.

נתי אחרק: אבל השאלה היא אחרת, מהנדס אם אנחנו יכולים הרי יש לנו על אותו תשריט עכשיו שתי בעיות. פעם אחת זכות של זכות מעבר. פעם שנייה התנגדות בכלל לתשריט על בסיס קנייני. זה שני מקרים שהם שלובים אחד בשני.

מיקי קפון: לא, תרשה לי בבקשה לתקן. יש התנגדות לבקשה להיתר בנייה.

נתי אחרק: על אותו תשריט מדובר.

מיקי קפון: יש תשריט חלוקה.

אהובה אחרק: על אותו מגרש.

נתי אחרק: על אותו מגרש, סליחה. על אותו מגרש.

מיקי קפון: יש בקשה להיתר בנייה ותשריט. בואו נפריד שנייה את שני הנושאים. פרסמו הקלה לבריכת שחייה והוגשה התנגדות לבקשה עצמה שהיא לא נוגעת לבריכת השחייה. היא נוגעת לעניינים אחרים. אבל הגישו התנגדות לבקשה

להיתר בנייה. אי אפשר לקדם את הבקשה להיתר בנייה בלי שמקבלים איזה שהיא החלטה בהתנגדות, אפשר שהיא לא עניינית. אפשר להגיד הרבה דברים. תשמעו את התוכנית.

נתי אחרק: אז אני מסביר לך אתה עוד חוזר על מה שאני אומר. מדובר על אותו מגרש שיש שם שתי בעיות.

מיקי קפון: נכון זה שתי בעיות בדיוק.

נתי אחרק: אז אתה לא יכול להפריד אותם סליחה.

אריה גלברג: למה אתה יכול.

מיקי קפון: יהיה דיון בשתי ההתנגדויות אולי, בשני הנושאים.

מתי יצחק: מי הגיש את תשריט החלוקה.

אהובה אחרק: המתנגדים לבריכה.

מתי יצחק: המתנגדים לבריכה. חייבים לדון אם ככה.

רזיאל אחרק: אבל אין שם את הבעיה, אין בעיה של חלוקה בכלל במגרש לפני הבקשה של ההיתר. הלא אי אפשר לאשר בנייה אם התוספת לא ...

אריה גלברג: הבקשה לחלוקה הוגשה לאחר הבקשה.

רזיאל אחרק: לא יכולים לאשר בנייה אם אין תשריט מוסכם של תקן בנייה. משה כהן, אנחנו לא מאשרים בנייה אם כל השותפים במגרש לא חותמים על התשריט בדרך כלל. עכשיו אם יש התנגדות לתשריט עצמו.

אהובה אחרק: לא, במקרה הזה,

רזיאל אחרק: המכתב שאמרתם.

אהובה אחרק: במקרה הזה מכרו לגברת ורד מנצור ויש חוזה מכירה על שטח של 389. ובתשריט המאושר בוועדה יש גודל של מגרש שכולל את זכות המעבר. עכשיו במכירה לא כללו את זכות המעבר במגרש שלה. אלה שבעלי הזכויות הנוספים טוענים שהיא לא יכולה לחסום את זכות המעבר לזה שהמגרש האמצעי שייך לו. זאת ההתנגדות בעיקר. הם לא מתנגדים לבריכה. הם אומרים אל תחסמי לנו את דרך הגישה. אז הם רוצים להגיש לנו תשריט. הם הגישו לנו תשריט שמראה את זכות המעבר כשייכת למגרש האמצעי.

רזיאל אחרק : מי זה הם? בעלי הבריכה?

אהובה אחרק : לא, הבעלים הנוספים.

מיכאל מלמד : רגע, אבל יש תשריט מאושר נכון?

אהובה אחרק : יש תשריט מאושר שזכות המעבר שייכת למגרש הקדמי.

רזיאל אחרק : אז איפה התשריט המאשר?

אהובה אחרק : אצלנו.

רזיאל אחרק : אבל הוא יותר חשוב. אנחנו מסתמכים על תשריטים מאושרים, לא מ...

בתשריטים שהם לא מאושרים.

אהובה אחרק : נכון, אבל פה מכרו לה מגרש שלא כלל את זכות המעבר. לא כלל את זכות

המעבר.

רזיאל אחרק : כל המגרש בלי זכות גישה.

אהובה אחרק : יש לה דרך הרחוב. היא אין לה בעיה של גישה.

מיקי קפון : מכרו לה מגרש בלי השטח של זכות מעבר.

נתי אחרק : נמכר מגרש 390 מטר. התשריט על המגרש הזה מופיע 440 מטר. יש הבדל

בין החוזה שנחתם לבין זכות הקניין בתשריט. עכשיו בא זה שיש לו 390

מטר, שבתשריט יש לו 440 מטר. הוא אומר תשמע, יש פה אין פה קורלציה

בין זה לזה.

רזיאל אחרק : אבל מה זה עסקנו בוא נאמר?

נתי אחרק : עכשיו מתי הדברים מתעוררים, כאשר אתה צריך לבנות משהו. ואתה מבקש

אישור של השכן. הוא אומר לך כן, אבל התכסית של השטח לא ברורה, יש

לנו בעיה. עכשיו זה בדיוק המקרה שלה.

רזיאל אחרק : ומה אומר משה כהן.

נתי אחרק : משה כן פה תשאל אותו.

משה כהן : בואו נעשה סדר, בהיבט העקרוני.

רזיאל אחרק : חבל שהתשריט המאושר לא מועלה פה גם כן. אי אפשר לבנות בית על

תשריט שהוא לא מאושר.

אהובה אחרק : חשוב 390.

משה כהן: שתי הערות מקדימות. אחת, אין חובה לאשר תשריט חלוקה ... בהיתר הבנייה, זה דרישה שלא מופיעה בשום מקום. אנשים רשאים להגיש בקשה להיתר לבניין נוסף או לבית נוסף על מגרש אחד ענק וכל זכויות הבנייה הם נגזרות של כל המגרש הגדול. ובדרך כלל מתחלקים ביניהם. אין דרישה כזאת.

רזיאל אחרק: ובתנאי שכל בעלי הזכויות חותמים.

משה כהן: זה סיפור אחר, מישור אחר. בשורה התחתונה אנחנו כגישה לא מאפשרים זכות וטו מנימוקים לא עניינים של בעלים משותפים במגרש.

רזיאל אחרק: כי זאת בעלות משותפת.

משה כהן: זה דבר ראשון. הערה חשובה שנייה בהיבט העקרוני. כשמישהו מבקש הקלה זכות ההתנגדות של מי שגר ליד, בסמוך צמוד, לא מוגבלת אגב רק להקלה שהתבקשה. הוא רשאי מצידו להתייחס גם לבית המגורים עצמו, שביחס אליו לא התבקשה הקלה בכלל בעוד שאם היה מתבקש היתר רק על בית המגורים לא הייתה לו זכות התנגדות בכלל. כאן, אגב המצב עוד יותר מוקצן כי הבית בכלל קיים. זאת אומרת, מתבקש עכשיו ההיתר הוא רק לבריכה. אז בהיבט התיאורטי הם רשאים להגיש התנגדות. בתוכן אני מתקשה לראות,

נתי אחרק: זה לא נכון, משפטית זה לא נכון.

משה כהן: הבעיה מאיפה הם ייכנסו היא לא תלויה בריכה. היא בעיה שקיימת בלי קשר לזה.

נתי אחרק: לא יכול להיות שהוועדה תסתום את עיניה אדוני היועץ המשפטי, עם כל הכבוד, ואני אשתמש גם בתואר שלי לא יכול להיות שהוועדה תעצום את עיניה ומיקי ינהג להן, והיא תעצום את עיניה והיא תחשוב שהמגרש אין שם בעיות ולראות את הדברים בצורה מנותקת מהמציאות. הוועדה היא מציאותית היא חיה את החיים. וכל המשפט היום הוא משפט מציאותי ורואה את החיים. ועכשיו סליחה, אני לא סיימתי, אני לא הפרעתי לך. אני אומר את דעתי. הוועדה תחליט מה שהיא רוצה. אני רק אומר שבעניין הזה

לא יכול להיות שאנחנו ננתק את הבעיות שיש בנושא של התשריט, בעיות שנמצאים בנושא של זכות הגישה לבין הבעיות שנמצאות בתוך ההתנגדות. לא יכול להיות.

רזיאל אחרק: אני רוצה לחזק את מה שנתי אמר.

משה כהן: יכול להיות ואני אגיד לך גם למה. ייתכן שיש ביניהם מחלוקת שאני בכלל לא נכנס לשאלה מי צודק, שייקח לה עוד שמונה שנים להתברר. יקיזו זה את דמו של זה, שיהיו בריאים בבתי משפט יפרנסו הרבה אנשים. עוד רגע כמה וכמה שנים. עכשיו מה זה אומר, שאף אחד לא יוכל להרים בלוק, גם אם אין חולק שזה לחלוטין שזה לחלוטין לא קשור למחלוקת. אם הייתה פה בקשה להיתר, למשל להקים בריכה על אותו שביל גישה זכות מעבר, אני אומר יקירתי, בואי נבדוק עכשיו של מי השביל הזה.

רזיאל אחרק: האמצעית מגישה בקשה לבנות בית, משה כהן. מה אתה אומר לה, מאיפה את נכנסת?

משה כהן: נבדוק את זה.

רזיאל אחרק: לא, מה זה נבדוק. סליחה רגע, אצל משה סעדי לפני חודשים בדיוק,

משה כהן: יש לך גישה מקנטרת.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק: שנייה זה חשוב להבין את הנקודה, למה לנו להתבזות. בן אדם יבוא ויגיש בנייה באמצע המגרש. אם אנחנו נשאל אותו כמו ששאלנו אצל משה סעדי מאיפה תכנס. מה נגיד לו, אתה לא יכול לבנות, תשבור את הראש שלך.

(צעקות, אין אפשרות לתמלול)

משה סיני-יו"ר: חברה בואו אני רוצה לנהל את הדיון בצורה מסודרת. אהובה אנחנו מתווכחים עוד לפני ששמענו את המקרה. תכניסי אותם, הם יגידו את העמדה ואחרי זה נדבר. מה זה הדבר הזה.

נתי אחרק: תזכרו חברה שהדיונים מתנהלים כשהם לא נמצאים לא כשהם נמצאים.

משה כהן: מה הקשר בין זה למה שעומד לדיון. לחלוטין לא קשור.

משה סיני-יו"ר: תשבו בבקשה. קודם כל ערב טוב. כמו שאתם אתם בוועדת משנה לתכנון

ובנייה של עיריית ראש העין. ברוכים הבאים. הישיבה כאן מוקלטת. אז מה שאני מבקש מכם, זה כל אחד שיציג את עצמו ואת מי הוא מייצג. את המבקש, את המתנגד. אחרי זה ניתן את זכות הטיעון למתנגדים נשמע את המשיבים. ונפרד מכם ונעשה כאן את הדיון שעל פי הנהלים של הוועדה, הדיון של הוועדה הוא פנימי ולאחר מכן תקבלו את התוצאות של הדיון. אז קודם כל אולי שכל אחד יציג את עצמו.

גילה ג'ובני: ערב טוב, שמי ג'ובני גילה אני באתי לייצג את עצמי. אני בעצם המתנגדת.

מרדכי ג'ובני: אני מרדכי ג'ובני.

יוסי אזולאי: מגיש הבקשה של ורד.

ורד מנצור: אני הגשתי בקשה להיתר ואני גם מתנגדת לתשריט. אבל אני קיבלתי את ההודעה ביום חמישי מאהובה, ולא הספקתי להתכונן. אני רוצה ללמוד את הנושא. ואני ביקשתי דחייה. אני חושבת שזה רק הגון לתת לי הזדמנות לקרוא את החומר, להבין אותו. ולהגיב לעניין. אני לא רוצה עכשיו לבקר כאן מישהו. אבל לא יכול להיות שיודיעו לי בדקה האחרונה ואני יושבת בלי מענה. אני ביקשתי לדחות את זה לפחות בחודש.

משה סיני-יו"ר: או.ק. ומי אדוני?

דובר: אני הבן.

משה סיני-יו"ר: בואו רק נשמע את משה כהן, יש איזה שהיא בעיה.

משה כהן: הבקשה לברכה בנושא אישור התשריט, מצד אחד מישהו מבקש, מהצד השני מתנגד, ובצד השני הם צדדים מנוגדים. מבחינת התוכן הם בקשות שלובות זאת אומרת אי אפשר יהיה לדון באחת ללא השנייה. אז אם הגברת ורד מנצור הגישה בקשה לברכה, והיא רוצה להמתין עם ההתנגדות שלה לתשריט. אז גם הבקשה שלה להיתר לברכה תצטרך להמתין. כלומר שני הנושאים האלה יצטרכו להידון בחזרת הנושא. וברמת העיקרון הם לא אמורים להיות מוזמנים בהתראה כל כך קצרה.

משה סיני-יו"ר: אז מאחר ויש חוות דעת כזאת אז אני משאיר את זה לשיקולכם, אתם רוצים לדחות את כל העניין לישיבה הבאה, אז מבחינתנו זה בסדר.

יוסי אזולאי : יש לי שאלה קטנה לגבי תשריט החלוקה.

נתי אחרק : לא מתחילים נשאיר את זה חודש, וגם אני מציע לכם בחודש הזה לנסות להתארגן על עצמכם ולראות איך אתם מסתדרים ולהשתדל לפתור את זה ביניכם.

משה סיני-יו"ר : אני חושב שגם הכיוון הזה הוא כיוון מאוד חיובי. אם אתם יכולים בשלושים הימים הקרובים שממילא לא נדון בזה פה, לשבת שוב ולראות אם אפשר להגיע לעמק השווה אז אני חושב שתעשו טוב לעצמכם. ובוודאי טוב גם לנו, אבל אתם יותר חשובים.

ורד מנצור : אני רוצה ברשותכם להבהיר דבר אנחנו חיים בשכנות טובה. אין כאן איזה סכסוך. אני פשוט, ואנחנו אני מניחה שנפתור את זה בדרך המשפטית והדרך המתורבתת. יש כאן אי הבנה שצריך לפתור אותה. ויש כאן סוגיה שאני רוצה ללמוד אותה.

נתו : קחו לכם גישור ותבואו אחר כך כשאתם גומרים את הפתרון .

מרדכי גיובני : אני לא כל כך מבין כאילו מה הבעיה, לנו אין שום התנגדות מבחינת היתרים לדירה. לנו יש התנגדות על משהו אחר לגמרי בכלל.

רזיאל אחרק : הוא איש מקצוע, תשבו ביניכם תפגשו חבל. אתם שכנים כל כך טובים חבל. אם אתם מתחילים אתם לא יודעים איפה זה נגמר. קחו לכם איש מקצוע.

משה סיני-יו"ר : תראו יש לי הצעה, אנחנו נעמיד לרשותכם יש לנו כאן מהנדס עיר ותיק בעל ניסיון הוא כבר עשרות שנים במקצוע. בנה ערים בעבר, ומטפל משרוך נעל ועד הדברים הכי גדולים. אני מציע שתפגשו איתו והוא יקדיש לכם את הזמן, תשבו הוא יסביר לכם פחות או יותר את המהלכים סביב העניין. הוא ינסה לעזור לכם להגיע לפשרה, אם זה מקובל עליכם אז אני חושב שזה הכי טוב.

ורד מנצור : זה מקובל, ברשותכם יש לי שאלה, אני רוצה להבין אם לחברה פה, לשכנים שלי אין התנגדות בעצם שאני אבצע את השינויים שרציתי, וזה יושב במגרש שלי, על זה אין מחלוקת. למה הדיונים צריכים להיות שלובים. למה זה צריך להיות כרוך בזה.

משה סיני-יו"ר : אני אסביר לך, כי משפטית זכותם להתנגד גם אם זה לא ספציפית לאותה

נקודה. אלא דברים עקרוניים אחרים, ברגע שאת הגשת לבקשה מסוימת אז זכותם, כמו שאומרים להתעלות על אותה בקשה, משפטית ולתקוף נושאים אחרים. אם לא היית מבקשת יכול להיות שעוד 200 שנה זה היה נשאר אותו דבר. זה המצב. אבל תפגשו עם אריה בסדר.

אריה גלברג: שמות וטלפונים שנוכל ליצור אתכם קשר.

אהובה אחרק: יש לנו עוד התנגדות של ביטון שלום.

סעיף 3 – 20101221 – ביטון שלום - חזון איש 44

מיקי קפון: סעיף 3 ביקש בזמנו הקלה לתוספת יחידת דיור לפצל מתוך מבנה קיים. הוגשה התנגדות על ידי בעלים נוספים במגרש שטען שברגע שמאשרים פה יחידה נוספת בהקלה זה מנטרל את האפשרות לבנות מבנה חדש ומוסדר בעורף המגרש.

רזיאל אחרק: זה הדו שלי, אני יכול להישאר. כן זה הדו שלי איפה שהוא, אני אתה יודע איפה אני נמצא, למעלה בצד ימין. אני יכול לשבת, או שאני צריך לקום.

אהובה אחרק: לא קשור אליך.

מיקי קפון: ברשותכם בזמנו קיבלתם התנגדות שאומרת שעדיף לבנות מבנה חדש ומוסדר ולמצות את יחידות הדיור מאשר לפצל יחידה קטנה. קיבלנו פנייה מעורך דין שמייצג את המבקש שטען שעל פי איזה שהיא פסיקה קודמת, המתנגד בכלל לא יכול היה להגיש התנגדות. הוא ביקש דיון חוזר ועל פי המלצת היועץ המשפטי מוזמנים לדיון חוזר בבקשה.

משה כהן: ... על תוקף להסכם בין הצדדים. במסגרת אותו הסכם התחייב המתנגד לתמוך ולא להתנגד לאותו פיצול של הדירה בקומת הקרקע, כשהוא המציא לי את כל המסמכים אז הדרך היחידה הייתה לקיים דיון נוסף.

רזיאל אחרק: אגב יש שם מישהו שגם מאוד מבוגר. הוא גר ביחידה של 30-40 מטר, זה המבקש.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר: נעבור לסדר היום, וברגע שהם יגיעו תדפוק בדלת. מיקי לנושא הבא.

סעיף 4 – רנ/מק/10/ח

מיקי קפון: תוכנית רנ/מק/10/ח תוכנית לאישור מצב תכנוני להקמת המרכז האזרחי החדש. זה תוכנית לבניין העירייה החדשה. אנחנו ממליצים להפקיד תוכנית לאחר תיקונים טכניים עם הוועדה המקומית. תוכנית שתקבע שני מגרשים עקרוניים מגרש לבית העירייה, ומגרש מסחרי כך שניתן יהיה לקדם את הפרויקט ולא להיתקע.

אריה גלברג: היום יש מגרש אחד שמערבב את הזכויות. בתוך המגרש, (מדברים ביחד)

אריה גלברג: ואנחנו מעוניינים לפצל, שבניין העירייה יהיה בלתי תלוי במינהל ובשיווקים שלו. הם ישווקו את המסחרי, ואנחנו נוכל לבנות בניין עירייה בקצב שלנו, בלי קשר. ... הזאת מאפשרת את זה. וזה מתואם עם המינהל כבר.

רזיאל אחרק: תוכנית לא ראינו, אריה.

אריה גלברג: זה לא תוכנית זה רק חלוקת המגרש.

רזיאל אחרק: הבניין יעמוד עם הגב לבית אדי.

(מדברים ביחד)

סעיף 3 – 20101221 – ביטון שלום - חזון איש 44

משה סיני-יו"ר: בבקשה בואו שבו. שלום.

(מטפלים באחד המשתתפים)

משה סיני-יו"ר: ברוכים הבאים ישיבת וועדת המשנה לתכנון ובניה בעיר ראש העין. הישיבה מוקלטת ולכן אני מבקש מכל אחד מכם שרק יגיד את השם שלו ואת מה הוא מייצג, את מי הוא מייצג.

עו"ד עופר שטריקר: אני כונס הנכסים של הזכויות של יהודה ערא ז"ל. אני כונס נכסים של הזכויות של יהודה ערא ז"ל בנכס הזה, שהוא הבעלים הרשום של המחצית המערבית של החלקה.

משה סיני-יו"ר: או.קי. ואתה מייצג את מי עכשיו?

עו"ד עופר שטריקר : אני עומד בנעלי יהודה ערא ז"ל.

משה סיני-יו"ר : או.קי. מי אדוני?

עו"ד עופר שטריקר : זה מר ביטון שהוא קנה את הדירה התחתונה הגדולה בחלקה.

משה סיני-יו"ר : או.קי. הבנתי.

עו"ד עופר שטריקר : אני אומר מדגיש התחתונה כי יש לי עדיין עוד שתי דירות, אז חשוב שלא נתבלבל. וחיים ארז הוא אחד מתוך שישה יורשים לפי צו ירושה שיצא

על ידי בית המשפט המחוזי ביחס ליהודה ארז.

משה סיני-יו"ר : או.קי. ומי המתנגד?

עו"ד עופר שטריקר : אני מני, תיכף אנחנו נשמע מה הוא אומר.

משה סיני-יו"ר : אתה, אני הבנתי המתנגד נכון?

חיים ארז : כן.

עו"ד עופר שטריקר : אני אסביר את הסיטואציה מבחינת מה יש בשטח, כדי שנבין את ההתנגדות שלו. אני חושב שזה רצוי. הדירה היא דירה מ-1958. דירה קטנה של 28 מטר שיהודה ערא ז"ל קיבל אותה ביחד עם מחצית החלקה. דירה קטנה של 28 מטר. בשנת 64 הוא ביקש וקיבל רישיון להקים תוספת של עוד 90 ומשהו מטר בקומת הקרקע, צמוד לדירה של ה-28 מטר. ועוד תוספת מעל ה-90 ומשהו מטר בקומת הקרקע, תוספת נוספת בקומה ראשונה נקרא לזה, בכל מקרה לא קרקע. לפי הרישיון לא ברור אם אישרו שלוש יחידות דיור בסך הכל או שתי יחידות דיור בסך הכל. ברור שאישרו יותר. לא אישרו להרחיב את ה-28 מטר ל-200 מטר. כי כתוב ברישיון שמאשרים במפלס הנמוך מטבח ונוחיות ועוד שני חדרים ובקומה העליונה, מטבח ונוחיות גם נדמה לי שלושה חדרים. בשנות השישים לא זה לא הגיוני שדירה אחת תהיה עם שלושה מטבחים ושלושה שירותים בקושי. זאת אומרת ברור לגמרי שהדירה למעלה אושרה כדירה עצמאית. הספק היחיד לגבי השאלה האם הדירה בקומת הקרקע התוספת היא חלק מהדירה של ה-28 או דירה עצמאית נובעת מהעובדה שלפי השרטוט, מופיע שהדירה של ה-28 והתוספת של ה-90 ומשהו מטר יש ביניהם בעצם חיבור. מצד שני לא הגיוני שיאשרו

עוד מטבת, ועוד שירותים בתקופה ההיא לגבי הדירה.

רזיאל אחרק : התוספת האחרונה לא היה לה היתר?

עו"ד עופר שטריקר : צריך לבדוק בנסח טאבו.

רזיאל אחרק : זה כולל בנסח טאבו.

עו"ד עופר שטריקר : בנסח טאבו לא. בנסח טאבו מופיע רק ה-28 גם בישן וגם בחדש עד עצם

היום הזה, מופיע הדירה של 28 מטרים.

רזיאל אחרק : צריך לאפשר גם לשני לדבר כדי שיהיה איזה איזון.

עו"ד עופר שטריקר : אני מסביר עובדות. פשוט כדי שאפשר יהיה להבין את הסיטואציה. אני

לא, רק פשוט להקל. זאת אומרת מה שקורה זה שלפי הרישיון כנראה אישרו

רק עוד דירה אחת ולא עוד שתי דירות. כי רואים בשרטוט שהדירה של ה-28

והדירה של ה-90 הם מחוברות. עכשיו אנחנו הגענו בזמנו בשנת 2004 או -

2005 להסכם פשרה עם כל היורשים, כולל עם חיים. אז בבית המשפט העליון

וההסכם אמר, עכשיו במציאות בשטח יש שלוש דירות. זאת אומרת הדירה

של ה-28 היא איננה מחוברת לתוספת של ה-90 ומשהו וככה זה כבר עשרות

שנים. וגם הדירה העליונה היא מתפקדת כדירה עצמאית. אנחנו הגענו

לפשרה לבית המשפט העליון שקיבלה תוקף של פסק דין, שאומרת בין שאר

הדברים. היא אומרת הרבה דברים. היא אומרת בין היתר שכל הצדדים

ישתפו פעולה כדי שאפשר יהיה לרשום בטאבו, כל אחת ואחת מהדירות

כדירה עצמאית. לרבות אותה דירה תחתונה גדולה של 90 ומשהו מטר. זה

מה שאמר פסק הדין של בית המשפט העליון. אנחנו כשעשינו מכירה של

הדירה כשעשינו מימוש של השיעבוד שהיה לנו. אנחנו זה בנק מזרחי טפחות,

כשעשינו שיעבוד במסגרת כינוס נכסים אנחנו כתבנו שבעצם אנחנו מוכרים

רק את הדירה התחתונה הגדולה. לא את כל שלושת הדירות. רק את

התשעים מטר, התחתונה. וגם חלק מהתהליך של הרישום היה לרשום

בטאבו את המצב הקיים בפועל. כדי להשיג את התוצאה הזאת היינו צריכים

לקבל את חתימת מינהל מקרקעי ישראל, שהוא בעל הקרקע. כי אנחנו פה

מדברים רק על חכירה לדורות. ולא על בעלות. ומינהל מקרקעי ישראל רצה

לקבל את הרישיון של המקום וראה בתוכניות את מה שסיפרתי לכם. זאת אומרת שרואים שם רק למעשה שתי דירות ולא שלוש דירות. כי לפי השרטוט רואים שהדירה הקטנה מאוחדת עם הדירה הגדולה, ואז הפנו אותנו לקבל בעצם את אישור הוועדה המקומית. ולכן הקונה הגיש בקשה לאשר את הפיצול של מה שקורה בעצם במציאות שיש פיצול, אבל לאשר את זה גם מול הוועדה המקומית. בדיון שהיה כאן, שאני לא נכחתי בו, הסביר חיים. כך נאמר לי, אני לא הייתי כאן לשמוע את זה, שבעצם באיזה שהיא צורה שאני לא יודע בדיוק להבין איך זה קורה, זה יפגע בו אם יאושרו שלוש דירות. אז יכול להיות שזה יפגע בו. לא ברור לי איך, אבל גם אם זה יפגע בו וגם אם זה לא יפגע בו, זה פסק הדין של בית המשפט העליון שכולם חתומים עליו, שכולם יסכימו לפיצול שמבחינת תכנונית הוא מעוגן לגמרי בתוך התב"ע. זאת אומרת אין פה שאלה תכנונית. יש פה אולי שיקולים של פטור ממס או פטור מדמי היתר. לא ירדתי עד הסוף לשיקולים אבל זה גם לא כל כך משנה מכיוון שזה מה שפסק הדין של בית המשפט העליון אומר, ולכן הוצאתי את המכתב שהוצאתי ושבעקבותיו נקבע התאריך של היום.

משה סיני-יו"ר: רק תבהיר לנו עוד פעם מי גר בשלושת הדירות האלה היום?

עו"ד עופר שטריקר: בקומה העליונה, גר חיים. בקומה התחתונה בדירה של ה-28 מטר, הקטנה גר אח שלו שלום. והדירה הגדולה מוחזקת על ידי ביטון. כרגע זו המציאות.

רזיאל אחרק: זה מה שהבנק מכר לו לכאורה.

עו"ד עופר שטריקר: נכון. זה מה שהבנק היה זכאי למכור לפי הפרשה שחתמו עם הבנק בבית המשפט העליון.

משה סיני-יו"ר: בוא נשמע אותך.

חיים ארז: הטענה שלי גם בפסק הדין שאף אחד מהצדדים לא יפגע. מה שרוצים לעשות פה, רוצים לעשות שלוש יחידות דיור באותו שטח, בשתי חלקות. יש שלוש חלקות. 240 מטר, מה שנקבע בהסכם שהוא יקבל שהקונה, אין לנו בין שנינו אין התנגדויות. הוא קנה את החלקה שלו 240 מטר שלו, תתנו לו את ה-240

מטר שלו. ביחידות השניות שאני לא אפגע. זה מה שטענתי.

רויאל אחרק: על זכויות הבנייה אתה מדבר.

חיים ארז: גם על זכויות הבנייה, וגם היו תוכניות בעבר, אם זה יצויר. יש תוכנית של רשיונות ששילמו על הבנייה. עוד בנייה של 40 מטר. ביחידה שהוא אומר הקטנה. יש תוכניות ששילמו. יש רישיון ששילמו כסף לעוד תוכניות אז זה יכול להיות יחידה אחת עם הקומה העליונה. והשטח האחורי הרי מדובר שבצמוד בית הוא לוקח. הוא לא יכול לקחת שטח מהסוף. צמוד בית שלו מסביב לבית שלו הוא לוקח מעל 240 מטר שלו.

עו"ד עופר שטריקר: אבל אתה קצת עשית איזה שהוא סלט. כי זה לא חלקה נפרדת. זה אותה חלקה ומה שכתוב בפסק הדין של בית משפט גם כתוב.

חיים ארז: סליחה אני לא הפרעתי לך, אני לא הפרעתי לך. פשוט,

נתי אחרק: אל תשכח שאתה עורך דין ומייצג והוא בלי אז תשמור על איזון.

עו"ד עופר שטריקר: גם מה שהצגתי אני היה מאוזן לגמרי.

חיים ארז: אנחנו היינו חלקה שלוש אני ורזי. אנחנו נפרדנו מרזי, השכן שלי. אנחנו כבר נפרדנו, גם ממנו. והוחלט שיהיו שלוש חלקות באותה חלקה. שלוש חלקות, שלוש יחידות. קודם כל זה היה אחד, עכשיו אנחנו מחלקים אותה לשלוש.

מיכאל מלמד: אפשר לשאול משהו, אתה מכרת לאיש היקר הזה, אתה מכרת לו דירה בתוך בניין מגורים. נכון.

עו"ד עופר שטריקר: אני מכרתי לו יחידה בתוך מבנה שתיארתי אותו.

מיכאל מלמד: יפה, אתה סיפחת לזה שטח?

עו"ד עופר שטריקר: לא. מה שכתוב בהסכם בשאלה שלך.

מיכאל מלמד: כי מה שאני מבין ממנו,

עו"ד עופר שטריקר: אבל הוא פשוט לא דייק.

מיכאל מלמד: אז, בוא נבין מה קורה פה.

עו"ד עופר שטריקר: מה שקורה זה ככה, שמה שכתוב בפסק הדין אומר שהזכויות מחולקות בין שלוש הדירות האלה באופן הבא. סוכמים את השטח של הרצפות של שלושת הדירות לסך הכל. לצורך העניין משהו כמו 195 מטר זה $1+2+3$ כמו

בשבר שמים את זה במכנה. ובמונה שמים את השטח של כל אחת משלושת הדירות. לצורך העניין החלק של הדירה של ה-28 של הדירה הקטנה של ה-28 זה 28/195 פחות או יותר. וכשלוקחים את הדירה הגדולה שחיים גר בה, אני לא אגיד שזה של חיים כי אני לא יודע אם זה של חיים או לא של חיים. כי יש שם הרבה יורשים אבל לצורך העניין הדירה שהוא גר בה, דירת חיים אני אקרא לה. היא דירה של בערך 100 מטר. זה 100/195 מהסך הכל של זכויות הבנייה.

רזיאל אחרק: מה ההתנגדות של חיים לא הבנתי, מה ההתנגדות?

עו"ד עופר שטריקר: הוא חושב שזה יפגע בו.

רזיאל אחרק: מה יפגע?

עו"ד עופר שטריקר: הוא לא מבין שזה לא יפגע בו. אני לא יודע למה הוא הגיע למסקנה,

שזה כן יפגע בו.

משה סיני-יו"ר: הבנו.

אריה גלברג: מה גודל המגרש?

עו"ד עופר שטריקר: כמעט 750 מטר.

מיכאל מלמד: האיש הזה שקנה את הדירה, יש לו גם בשטח עצמו חלק יחסי?

עו"ד עופר שטריקר: כמו במתמטיקה שהסברתי לפני שנייה.

מיכאל מלמד: זאת אומרת אתה אומר כל דירה מקבלת חלק יחסי במגרש שמבסיס, לפי

גודל הדירה.

עו"ד עופר שטריקר: נכון, לוקחים כמו שבר, שבמכנה יש סכימה אחת ועוד שתיים ועוד

שלוש. ובמונה יש את השטח של הרצפה של הדירה האחת מתוך שלוש. ככה

זה ב-28/195 100/195.

משה סיני-יו"ר: תודה רבה. אנחנו נקיים פה את הדיון תקבלו את המסקנות שלו בהמשך.

ביטון: מקווה שתאשרו אני כבר שנתיים וחצי,

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר: בואו נמשיך.

משה כהן: למסקנה הזאת כבר בהסתמך על כל הניירות שהוא מציג. צריך לדחות.

מיכאל מלמד : ואנחנו מאשרים שם פיצול דירות. יש שם כמה דירות, מה ההיתר של הבניין הזה, דירה אחת.

אהובה אחרק : לא, הכל עם היתר.

(מדברים ביחד)

יעקב אדמוני : רק שנייה בסעיף 4 גבעת משה. אין סבירות שלמישהו אחר יש בעלות שם במקום הזה. אני שואל שאלה. אני שואל שאלה, לא יהיו אחר כך תביעות

שהצד השני מפסיד פוגעים בזכויותיו. וכל הדברים האלה. זו השאלה.

משה כהן : אפשר גם לתבוע את אלוהים. בגבולות המגרש הזה אין בעלויות נוספות.

יעקב אדמוני : את אלוהים אי אפשר לתבוע למשפט. אי אפשר לתבוע.

סעיף 5 – רנ/2010/3

מיקי קפון : גבעת טל. תוכנית רנ/2010/3 מדובר בתוכנית שבאה להסדיר את התפר בין

מתחם A ש... במקרים החדשים לבין פסגת טל שנבנית היום. מתחם A

שתוכננה תוכננה כך שהיא דרסה חלק מהתוכנית של פסגת ההר. כך שלא

ניתן לממש את כל המגרשים שם, והיום מציעים תוכנית חדשה על התפר,

שבאה לקבוע מגרשים לבנייה רוויה, ולבנייה צמודת קרקע שיותר קרובה

לכל גבעת טל הקיימת. ולאשר שטח גדול לשצ"פ. ומדובר פה בדיון להמלצה

להפקדה בפני הוועדה המחוזית. כי זה תוכנית שהיא כמובן בסמכות הוועדה

המחוזית. היוזם זה עיריית ראש העין.

אריה גלברג : המינהל הבטיח להשתתף בהוצאות התכנון. במילים אחרות 2010 שזה רחוב

דיה, למעשה כביש 17 שהוא ... דורס אותו. והמצב היה בלתי נסבל מבחינה

תכנונית. היה צריך לעשות איזה תפר שמגשר תוכנית אחת עם השנייה. וזה

התפר בעצם יש פה שישה מבני מגורים מול מבני המגורים של מתחם A ועוד

מספר קוטגים. עשינו אפילו כביש גישה חדש משכונת גבעת טל לכביש 17

במסגרת התוכנית הזאת. פה יצרנו יציאה נוספת לשכונת גבעת טל. אני חושב

שיברכו אותנו על זה, על הכביש הזה. זה כביש 17 ולא כולם יצאו דרך צומת

כרמל ז'בוטינסקי עם כל התקנות שלה. תהיה יציאה נוספת. יש שם מבני

ציבור. יש שם מגרש שלא היה קיים על מבנה הציבור.

יעקב אדמוני: יהיה כתוב שם בית כנסת,

אריה גלברג: מבנה ציבור, אתה יודע יש גם מקוואות אל תכעס.

סעיף 6 – רנ/מק/2010/א

מיקי קפון: תוכנית רנ/מק/2010/א תוכנית שהגישה חברת רם אדרת לאזור בנייה של מגורים ב' בפסגת טל. הוא רוצה לחלק את המגרשים כך שבעצם הוא יבנה פה מגרשים במקום מגרשים יותר גבוהים, מגרשים שהם כמו דו משפחתיים על אותם זכויות בנייה. ולכן הוא רוצה ליצור את המגרשים החדשים שיוכלו לתמוך בבנייה של דו משפחתיים. ועוד שתי רבעיות שגם הן יהיו בגובה של שתי קומות על אותם אחוזי בנייה. פשוט לשנות את הבינוי, מבינוי,

רזיאל אחרק: אני חושב שצריך לאפשר להם לעשות. לאפשר בכלל,

(מדברים ביחד)

מיקי קפון: ההמלצה היא להפקיד את התוכנית.

סעיף 7 – רנ/מק/2010/ב

מיקי קפון: סעיף 7 תוכנית שמבקשת להכפיל את כמות יחידות הדיור צמודות הקרקע במבנן של שמונה יחידות דיור מקוריות ל-16. התוכנית שוב לא מבקשת להגדיל זכויות בנייה, רק לחלק כל מגרש לשני חלקים.

אריה גלברג: מדובר הוא זכה בשמונה מגרשים,

מיקי קפון: כן, הוא זכה בשמונה מגרשים.

אריה גלברג: המכרז התפרסם עם הודעה שהוועדה המקומית תברך או תלך עם הבקשות ... היה ויכוח על הזכויות העיקריות. כי בתב"ע המקורית כתוב לא יותר מ-250 מטר למגרש. היה כתוב גם 50% עכשיו בחלוקה יש מגרשים שהם כמעט 300. אז הוא יכול כאילו לבנות 150. אבל המכסימום זה חצי מ-250. אז על זה היה הויכוח. והוא נכנע. הוא הבין שאי אפשר. והיה ויכוח נוסף על מה שנקרא שטחי שירות, כמה מגיע לו, ובעצם אנחנו מאשרים לו כ-53 מטר

שטחי שירות ומרתף של 50 מטר, שהופיע במקור זה כולל סככת חניה לכל

יחידה ממ"ד. זה כולל מחסן של כ-15 מטר.

רזיאל אחרק: המגרש בגדול כולו 600 ומשהו מטר.

אריה גלברג: לא, כל ... חצי והבנייה תגיע קרוב ל-200 מטר.

משה כהן: חשוב להדגיש למרות שזה מופיע בהערות הבדיקה, בתוכנית שהיא בסמכות

הוועדה המקומית לא ניתן להוסיף זכויות בנייה למטרות עיקריות. זאת

אומרת סך כל זכויות הבנייה נכנסות, נדמה לי שזה 2,000 מטר בסך הכל,

שטחים עיקריים. חייב להיות זהה למצב יוצא. זאת אומרת בכל מקרה

זכויות הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 200 מטר.

סעיף 8 – רנ/מק/2010/ג

מיקי קפון: מדובר בתוכנית שהוגשה על ידי יוסף וגלית עוז. הם זכו ב-21 מגרשים לבנייה

צמודת קרקע באותו מתחם של פסגת טל. מבוקש גם כאן להגדיל את מספר

יחידות הבנייה, כמעט להכפיל אותם פי שתיים. התוכנית הזאת מאוד דומה

לתוכנית הקודמת. היא מעט יותר מורכבת. כיוון שיש מקומות שבהם מנסה

לשנות טיפה את היחס בין שטחי המגורים לשצ"פים. כדי לאפשר בשצ"פים

נגישות למגרשים בשתי נקודות. בנקודה הזו ובנקודה ובנקודה הזו. סך הכל

התוכנית לא מקטינה את שטחי הציבור אלא מגדילה את השצ"פים. מציעים

בינוי מאוד מפורט שעבר תיאום עם צוות מתכנן לאתר, כולל גבהי החומות

פרטי פיתוח מדויקים. וההמלצה היא להפקיד את התוכנית בסמכות

מקומית.

כהן: לי, יש איזה שהם השגות בעניין. לא לגבי התכנון כמו לגבי השאלה אם זה

בסמכות הוועדה המקומית. בזכות הפיצול הזה של המגרשים נמנעת גישה

למגרשים מפוצלים. והפתרון שהם מצאו במסגרת התוכנית זה להפוך

למעשה את השטח הציבורי הפתוח לדרך מבלי לסמן אותה כדרך. לדעתי זה

לא בסמכות הוועדה המקומית, וגם אם זה יעבור אותנו הוועדה המחוזית

תעצור את זה. מהסיבה הזאת וגם מסיבה אחרת.

רזיאל אחרק : אז שיעצור, אנחנו מאשרים. אם הוועדה המחוזית.
 מיקי קפון: אני יכול לחדד שנייה את הנקודה, היזם נשען פה על הוראות בתוכנית
 הקודמת שמאושרת, שמאפשרת שבילים וכניסות לחניות בשצ"פים. הוא
 נשען על ההוראה הזאת והוא מנסה להרחיב אותה, ובעצם, הוא לא מרחיב
 אותה. מה שהוא עושה הוא מכניס שצ"פים שישמשו.

כהן: הפרשנות היא בלתי סבירה.

מיקי קפון: הוא משתמש בתכלית המאושרת כדי לאפשר לחלקים מסוימים בשצ"פים
 שישנו את הגישות למגרשים. חלק מאוד קטן משצ"פים. הנקודה הזאת היא
 נקודה עדינה, ולדעתי אני גם אמרתי ... שלדעתי זה בסמכות המחוז שיחליט
 פורמאלית בראייה מאוד מאוד יבשה אפשר להפיל אותה בסמכות מקומית.
 אבל המחוז ייקח את זה לסמכותו. וגם אמרתי את זה לזים.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר: חברים בואו נתמצת את העניין, תראו אנחנו בזמנו נתנו הנחיית מחוקק
 כאילו של הוועדה המקומית שאנחנו נתיר פיצול של מגרשים, נכון. על בסיס
 זה יצא מכרז של מינהל מקרקעי ישראל, על בסיס זה אנשים רכשו את
 השטח. עכשיו אתם באים לממש את הפיצול. אין ספק שצריכים להיות גם
 התאמות מסוימות, אני חושב, וזאת דעתי, כל ההתאמות האלה עומדות
 בגדר הסבירות ואין פה איזה שהוא דבר יוצא דופן. הם תואמים לרוח של
 הוועדה הם מתאימים גם לרוח של המקום, אז אנחנו לדעתי לא פוגעים באף
 אחד, אני חושב שאנחנו צריכים לתת את הרוח הגבית לדבר הזה כי אחרת
 אנחנו לדעתי עוצרים מהלך שהוא, אנחנו יזמנו אותו בכלל. זה תב"ע שאנחנו
 יזמנו, ואנחנו הרצנו. אם מישהו רוצה לעצור את זה בוועדות אחרות אז
 יסבירו שיעשו כל דבר, יסבירו אחר כך גם לשר הבינוי והשיכון שהם הצליחו.
 כשהוא רוצה להוציא שיווק. משנים עכשיו את כל העולם על שני שבילים,
 תעצור הוועדה המחוזית, שילכו לוועדה המחוזית.

סעיף 9 – רנ/מק/151

מיקי קפון : דווקא הנקודה הבאה היא נקודה חשובה. והיה חשוב לראות את התמונות. תוכנית רנ/מק/151. הגישו לנו בקשה לאישור תוכנית, שמבקשת לשנות קו בניין לחזית ברחוב שכונת העמקים לצורך אישור של מחסנים שקיימים בדיעבד בלי היתר בנייה. עכשיו יש גם הליך משפטי בנושא הזה. מדובר במחסני עץ שנמצאים על חזית הרחוב. בעקרון זו בקשה לדעתנו מעט לא שגרתית, כיוון שהבנייה עצמה היא לא ממש תואמת לבנייה במקום. והם מבקשים להתאים בעצם את המציאות.

אהובה אחרק : זה במצפה אפק.

מיקי קפון : יש פה תמונות של האתר, כדי שתוכלו להתרשם בעצמכם. אבל כרגע המצגת לא עובדת. רואים חלק מהבנייה מעל החומה הקיימת. עכשיו זה לשיקול דעתכם אם אתם רוצים כל דבר להסביר בתב"ע גם בנייה שהיא לא תואמת לבנייה קיימת בחזית הרחוב, זה שאלה מהותית. יכול להיות שאם תחליטו שאתם מעוניינים לקדם את זה. אז אולי בתנאים מאוד מסוימים שזה יסתירו ולא יראו את הבנייה בכלל מהרחוב, כי היא לא כל כך תואמת. זה בניית עץ די פרטיזנית שעשו אותה על חזית הראשית.

משה סיני-יו"ר : אתם ממליצים פה לסרב.

מיקי קפון : כן, אנחנו ממליצים לסרב. אם לקדם אז רק בתנאים מאוד מסוימים.

סעיף 10 – רנ/22/א

משה סיני-יו"ר : שער ראש העין.

מיקי קפון : שער ראש העין, רנ/22/א

(נתי יצא דקה 22: 23)

מיקי קפון : תוכנית שער העיר מובאת,

רזיאל אחרק : לאשר.

(מדברים ביחד)

מיקי קפון : תוכנית שער העיר נדונה פה בעבר, הוגשה תוכנית שלא הייתה בדיון קודם בוועדה. תוכנית עם תכנון טיפה שונה.

מיכאל מלמד : רגע סליחה לפני כן, פעם שעברה דיברנו על הרכבת. מחכים לאישור הרכבת. משהו כזה.

אריה גלברג : כן, אז היה תיאום עם הרכבת, היינו אצלם. בגלל שרכבת מחייבת חניון ענק של 400 רכב. כנראה שהשטח הזה לא מתאים לתחנה. כי הוא לא להכיל את זה. בעצם היום הוא מבטל את כל התוכנית.

מיכאל מלמד : בכל מקרה הרכבת תעבור לא רחוק משם.

אריה גלברג : הרכבת תעבור שם, למעשה הרצועה הזאת שמורה לרכבת, כמו שראינו אותה פה. התחנה כרגע זה כזה ערפל של תכנון, שאם הרכבת תחליט שזה כן מתאים הם יגישו התנגדות לתוכנית הזאת. התוכנית הזאת תלך לוועדה המחוזית. הם בקשר איתנו, אנחנו מתאמים איתם. לעת עתה.

מיכאל מלמד : למה הם יתנגדו לזה לא הבנתי.

אריה גלברג : אם, צריך חניון של 200-300-400 מכוניות. אתה יכול לבקש ... אבל הם יצטרכו לרכוש את הקרקע, לשלם עליה. זה לא פשוט. הרכבת,

רזיאל אחרק : אבל זה בעייתי לא. אם יש אינטרס כלכלי שתהיה פה תחנה, אז יעשו אותה.

אריה גלברג : יש עוד אופציות. הרכבת זה לא האופציה היחידה.

רזיאל אחרק : אז יש בתוך השטח הזה פסי רכבת אני מבין ככה.

אריה גלברג : בגבולות של השטח.

רזיאל אחרק : אז עם מה אנחנו נשארים.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר : יש אלטרנטיבות לתחנות אחרות.

אריה גלברג : נמצא אלטרנטיבה נוספת וזה אני לא פוחד לאשר את זה וללכת עם זה. גם זה תהליך,

רזיאל אחרק : אז מה מוצע פה בסופו של תהליך.

אריה גלברג : מבנים לתעסוקה, הי טק, אפילו מבנה,

רזיאל אחרק : אם לא אז מה יהיה כאן. אם אנחנו לא נעשה את זה מה יהיה.

אריה גלברג : יהיה מזבלה. יש שם תחנות אשפה, כמו שיש לפעמים.

(מדברים ביחד)

מיכאל מלמד: אריה, אתה זוכר שמצאנו אי התאמה בין הקומות המבוקשות לבין החניה שמתוכננת.

אריה גלברג: היה משהו כזה. חניה צריכה להיות במלואו, אין פשרות על זה.

מיכאל מלמד: כן אבל אז נתנו וביקשו חמש קומות למעלה ושתי קומות למטה.

אריה גלברג: זה שאלה של היתרים.

מיקי קפון: תראו יש פה עניין עקרוני שזכויות הבנייה המבוקשות פה במגרשים פר מגרש בודקים מגרש מגרש של זכויות יותר גדולות, לפי הבדיקה שלנו באופן יחסי מהזכויות, אנחנו בדקנו את התוכנית ביחס לזכויות שהם מבקשים במגרשי המסחר עצמם, לא הזכויות המסחריות על כל התוכנית אלא על פר מגרש, מגרש. מצאנו שבאופן יחסי הזכויות שהם מבקשים פה ביחס שלהם הרבה יותר גדולות מאשר הזכויות שיש בלב ישראל. זה גם בלב הארץ. אבל זה לא זה.

אריה גלברג: זה לא יכול להיות יותר מלב הארץ. לב הארץ יש שם איזה 600 אלף.

מיקי קפון: באופן יחסי בזכויות פר מגרש. גם ביחס ללב ישראל, באופן יחסי הם בודקים את הפרופורציה בין הזכויות בלב ישראל לבין הזכויות המבוקשות פה, יש אי התאמה מבוקשות הרבה יותר זכויות באופן יחסית למגרש. אנחנו מציעים לבדוק את זה עוד פעם, ולנסות לעשות איזה שהיא התאמה בין תוכניות כדי לקבל איזה מסגרת תכנונית הגיונית. ולא משהו שהוא קיצוני באופן יותר צפוף, באופן קיצוני ביחס למערכת ה... או בעבר בראש העין. יש עוד נקודה שמבוקש פה מגדל יחסית גדול על הכניסה למתחם. והיו פה דיונים קודמים והם לא התאימו את הפיתוח לקריסה, לראש העין שהיא ישוב שעדיין באזור הזה היא טיפה יותר כפרית ולא בדיוק כל המתחמים.

רזיאל אחרק: מה הגובה שלו, מה זה מגדל? 80 קומות?

אריה גלברג: לא, מ-24 הוא הוריד 20.

רזיאל אחרק: למה, אבל מה רע ב-24 בכל השכונות החדשות, זה 18-20.

אריה גלברג: אנחנו באמת נבדוק את זה גם בעניין הצפיפות היחסית ואם צריך להוריד, נוריד. המצב שאנחנו ממליצים זה להפקיד לאחר תיאום עם מהנדס העיר,

והתאמת זכויות ללב ישראל.

מיכאל מלמד : איך זה לא מקרין על הפרויקט של לב ישראל. זה לא מפריע, זה לא משפיע.

אריה גלברג : זה עוזר.

רזיאל אחרק : זה בכלל לא כביש 5.

אריה גלברג : זה יושב על מחלף אבן האזל.

מיכאל מלמד : אז ממסוף תנועה אנחנו מקבלים פרויקט כזה.

אריה גלברג : אם יש תחנת רכבת זה טוב.

(מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר : זו אחת הבעיות, סך הכל אנחנו הולכים לבנייה של הרבה מאוד יחידות

דיוור. עכשיו ככל שאתה בונה יחידות דיוור, אתה צריך גם מתחמים עסקיים

כדי שיתחפרו, אין לו עוד אזורי תעשייה נוספים. אנחנו דיברנו על זה.

אריה גלברג : אני אפילו חוסך במושגים של היטלי השבחה, זה פרטיים פה. פה כסף ממש

כסף השבחה לעירייה. אין אפס בעניין הזה. זה לא המנהל וזה לא,

מיכאל מלמד : כל ההשבחה פה זה אדמה פרטית.

מתי יצחק : משה, מה היחס של הקרקע השצ"פ שטח ציבורי ביחס לתוכנית עצמה.

אריה גלברג : מיקי יש פה את טבלת השטחים. יש פה הפרשה גדולה מאוד... גם כבישים גם

שצ"פים הכל. יש הפרשות.

מתי יצחק : מה עם בית העלמין?

אריה גלברג : בית העלמין כרגע הוא כלול מיקי?

מתי יצחק : זה בטח מצד שמאל.

אריה גלברג : למעשה אנחנו הרצנו תב"ע בצד ימין שזה בצד דרום. זה מתחיל בצד שמאל.

התוכנית שלנו רצה בנפרד. ופה בגלל שיש בעלים וחוכר חכר 19 אז זה ייכנס

לתוך איזון וחלוקה של זכויות. יש בעלים. החלקה השמאלית הזאת. הוא

יקבל זכויות בתוך הבינוי.

מתי יצחק : בטבלת שטחים זה מופיע?

אריה גלברג : זה יהיה בנפרד גם מאיזון וחלוקה.

מתי יצחק : לגבי המשתלה של שלום כהן.

רזיאל אחרק : לא יפגעו הזכויות שלו?

אריה גלברג : לא.

רזיאל אחרק : ומה עם המתנגד ראיתי פה את המכתב? פה עכשיו הוא הביא לנו מכתב.

אריה גלברג : זה טעות. זה לא נוגע, זה תב"ע אחרת שאנחנו מריצים שכבר עברה וועדה,

אולי הוא מתנגד לשנייה.

מיכאל מלמד : תקרא את המכתב הזה, זה המכתב קיבלת אותו.

רזיאל אחרק : מצד שני אנחנו לא בשלב של שמיעת התנגדויות.

מתי יצחק : אם אפשר עכשיו להסדיר את העניין שלו כמו,

רזיאל אחרק : אז זה הבעיה מתוך 160 דונם להתעסק עם כמה יש לו, לא להתעסק איתו

וזהו, מה העניין.

מתי יצחק : טוב זה הפרנסה זה.

רזיאל אחרק : רגע, הוא כותב ככה שיש לו אישור ממשרד החקלאות וממנהל מקרקעי

ישראל, ממתין להזמנה לחתימת חוזה ונמצא באישורים הוא כותב.

משה סיני-יו"ר : תראו בשלב הזה זה ממש לא רלוונטי. אנחנו לא דנים בהתנגדויות לתוכניות

או דברים כאלה. היזמים שיתעסקו עם מי שנמצא שם בסופו של דבר.

(מדברים ביחד)

מיכאל מלמד : בתקנון צריך להופיע שהיזם מתחייב לשפות.

משה כהן : אגב זה רלוונטי לעניין שאם התוכנית תהיה פשוט איחוד וחלוקה בהסמכה

או לא. זאת אומרת אם זה יהיה בהסכמתו גם זה יהיה בהסכמה, אם לא זה

יהיה לא בהסכמה.

רזיאל אחרק : כשאני חושב על זה עכשיו יש באמת עוד דרך ארוכה, יש שם תושבים שגרים

מול, אם זה מה לומר, לא. אם זה איפה שהמשתלה. אז מה הדיון הזה עכשיו.

מיקי קפון : המלצה להפקדה למחוז. דיון על המלצה להפקדה. אנחנו לא יכולים להפקיד

את התוכנית הזאת.

רזיאל אחרק : רגע, ואי אפשר להתנגד כאילו להמלצה שלנו. כאילו זה לא עובד ככה. אני לא

מבין בזה, כאילו כמה יש, אי אפשר להביא התנגדות להמלצה שלנו. טוב אז

המכתב שלו מתייתר בעצם.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק : טוב, אני בהצבעה הזאת נמנע.

משה סיני-יו"ר : להמליץ.

אריה גלברג : להמליץ ולאחר תיאום זכויות עם מהנדס העיר, תיאום בינוי עם מהנדס

העיר. התאמת זכויות ללב ישראל.

מיכאל מלמד : אני נמנע.

משה סיני-יו"ר : אפשר לקרוא אולי לנתי.

אהובה אחרק : סעיף 11.

מיקי קפון : דנו על זה.

אהובה אחרק : טוב סעיף 12.

סעיף 12 – חמ/815

מיקי קפון : סעיף 12 תשריט חלוקה.

(מדברים ביחד)

מיקי קפון : תשריט חלוקה שהוגש על ידי משפחת יעיש הם היו פה בהתנגדויות הדדיות.

המלצנו להם לגשת לתהליך של הדברות. הם לא הצליחו לגשר. לא הגיעו

לשום הסכמה ביניהם. התשריט שמוצג הוא תשריט שתואם לתב"ע שבתוקף.

כלומר אי אפשר לאשר תשריט אחר כי זו החלוקה שנקבעה בתוכנית. הוא

לא מבקש משהו שלא בתוכנית. ולכן ההמלצה פה היא לדחות את ההתנגדות

ולאשר את המבוקש כי זה תואם תב"ע. זה גם תואם להחלטות קודמות.

סעיף 13 – חמ/40/ב

מיקי קפון : נגר דוד. גם התשריט הזה היה בהתנגדויות. אם אתם זוכרים יש פה את

הסקיצה. המגרש יושב בין רחוב יהודה הלוי לרחוב רעות. כאשר המבקש דוד

נגר ביקש זכות מעבר רגלית מרחוב רעות. וזכות מעבר לרכב מרחוב יהודה

הלוי, כאשר המתנגדים שגרים ברחוב רעות התנגדו לזכות המעבר מרחוב

רעות, או לחילופין לאפשר גם מעבר לטובתם. דרך המגרש שלו לרחוב יהודה הלוי. עד כמה שאנחנו יודעים לא הגיע להידברות, ואני רוצה שמשה ירחיב. משה כהן: בדקנו את כל ההסכמים ביניהם ואת כל הסכסוכים ואת כל פסקי הדין שהיו ביניהם. בסופו של יום בזמנו אישרנו תשריט חלוקה שתאם פסק דין שהתקבל בינם לבין עצמם בהסכמה. היה שם גם כונס נכסים. אני לא זיהיתי שום בסיס לדרישה לשינוי מאותו תשריט חלוקה. בהצעה שלי פשוט להיצמד לאותו תשריט שתואם את פסק הדין ושכל שינוי ממנו יכול יהיה להתאשר ... אריה גלברג: אז זה לסרב. מיקי קפון: לא, זה לקבל את ההתנגדות. אריה גלברג: לסרב לבקשה.

סעיף 14 – חמ/366/ג

מיקי קפון: סעיף 14 תשריט חלוקה. בקשה לחלוקת משנה היא תואמת תב"ע ואין מניעה לאשר את החלוקה.

סעיף 15 – חמ/185/ב

מיקי קפון: סעיף 15 חלוקת משנה במגרש 2. אנחנו רק מבקשים פה במקרה הזה היה גם דיון בבקשה להיתר בנייה שנשענה על מגרש אחד לא מחולק. נתי אחרק: אני לא יכול להישאר. מיקי קפון: החלוקה המבוקשת בעקרון תואמת לתב"ע אבל צריך לוודא שהיתר הבנייה שניתן תואם לחלוקה המוצעת היום כדי שלא יהיה לא חוקי. ולכן צריך להתנות את אישור החלוקה בבדיקה חוזרת של היתר הבנייה בנושא הזה.

סעיף 16 – חמ/175/ד

מיקי קפון: סעיף 16 מוגש תשריט חלוקה שמבקש לשנות את גודל ההפקעה בהתאם לתוכנית שבתוקף היום. אנחנו ממליצים לאשר. (מדברים ביחד)

משה סיני-יו"ר : נו מה קורה,

מיקי קפון : בזמנו הייתה תוכנית שאישרה הפקעה מרחוב ... יותר גדולה מההפקעה שקיימת לפי התוכנית שאושרה כיום. ההפקעה בזמנו שאושרה בתשריט חלוקה הגיע עד איפה שהוא במקום הזה. כיוון שהתאשרה תוכנית רנ/101 שקבעה זכות דרך יותר צרה ברחוב ... הוא מבקש לאשר את החלוקה עם ההפקעה היותר מוקטנת. להחזיק ללו את ההפקעה בדיוק, בהתאם לתוכנית שקיימת היום. זו ההפקעה כפי שאושרה בעבר. וזו ההפקעה לפי התוכנית שבתוקף היום המאוחרת יותר.

רזיאל אחרק : לא עשינו את זה במקרים קודמים. במקרים קודמים לא עשינו אמרנו שאנחנו מה שהופקע נשאר לנו. גם באפק הייתה לנו בעיה כזאת. באפק הם ביקשו בסוף, איפה שההורים שלי גרים, בסוף גם כן איפה שרפאלי גרים שם הדרך יותר קצרה.

אהובה אחרק : אין שם תב"ע.

רזיאל אחרק : זכות הדרך לפי תב"ע באפק בסוף שם. בכל זאת הדרך יותר צרה. ואמרנו שאנחנו לא מתחשבים בזה שהדרך צרה, אנחנו מתחשבים בתב"ע הכוללת ולא מחזירים אותה כאן.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק : מי הגיש את התב"ע?

אהובה אחרק : העירייה.

מיקי קפון : בכל מקרה אנחנו מציעים לאשר בתנאי שנקבל הצהרת מודד שהוא באמת בדק את זה בהתאם לתב"ע כדי שלא ניפול פה.

סעיף 17 – חמ/124/א

מיקי קפון תשריט חלוקה בקשה לביטול חלוקת משנה במגרש 2. אין מניעה לאשר את ביטול החלוקה בתנאי שלא נרשמה עדיין בטאבו, כלומר צריכים לוודא את זה. כי אם היא נרשמה כבר אז זה סיפור.

סעיף 18 – חמ/475/ב

מיקי קפון: תשריט חלוקה. בקשה לאישור חלוקת משנה במגרש 2. אנחנו מדברים פה על חידוש אישור חלוקה. כיוון שהייתה החלטה לאשר בתנאים ב-30.9.2007 אנחנו מבקשים לאשר חזרה את הבקשה. בעיקרון אין שום מניעה, רק צריך לציין באופן ברור את זכות המעבר לרכב. כי היא לא ברורה בתשריט.

סעיף 19 – חמ/234/ג

מיקי קפון: תשריט חלוקה.
 אדמוני: אני לא יכול להשתתף זה חמי.
 אהובה אחרק: משפחת עובד.
 מיקי קפון: תשריט חלוקה בשעתו אושרה חלוקה באזור רנ/10 שלא תואמת לגודל מגרש. מבקשים לבטל את חלוקת המשנה.
 משה סיני-יו"ר: אבל אדמוני יכול לחזור.

מיקי קפון: בזמנו התבקשה חלוקת משנה בתוך המגרש, שאינה תואמת לגודל מגרש מינימאלי בתוכנית רנ/10 מבקשים לבטל ולאחד מחדש את שתי חלוקות המשנה למגרש התואם לגודל מגרש מינימאלי. העניין הוא שגם אצל השכן הצמוד, שלא נכלל בבקשה יש את אותה הבעיה בדיוק, והשאלה אם לבקש לפתור גם את הבעיה הזאת אצל השכן. אז זה לא אשר באותו תנאי. כלומר לאשר בתנאי שהם מבטלים את החלוקה בשני הצדדים.

סעיף 20 – חמ/542

מיקי קפון: תשריט חלוקה. חלוקת משנה למגרש 2. החלוקה אושרה בעבר בעקבות קידום של הבקשה להיתר בנייה נדרשנו לקבע את זכות המעבר המשותפת בין שני המגרשים. וזה בא בעצם כדי לאשר מחדש את החלוקה ... למעבר הזה מחדש כדי שיתאים להיתר הבנייה. ההמלצה היא לאשר.

סעיף 21 – חמ/624/א

מיקי קפון: תשריט חלוקה. חלוקה עיקרית וחלוקת משנה. יש פה מבנה שנבנה ללא היתר, ושלא ניתן להכשיר אותו לפי הוראות התוכנית כיוון שהוא בונה על קו אפס עם חלונות. הוא משמש למגורים בפועל. ניתן עקרונית לאשר את החלוקה בתנאי שהמבנה הזה יסומן להריסה. לסמן אותו להריסה.

סעיף 22 – חמ/226/ב

מיקי קפון: תשריט חלוקה. אישור חלוקת מבנה אנחנו ממליצים לאשר את החלוקה, בתנאי סימון של כל מה שבנוי בתחום ההפקעה להריסה. ... חלוקת המשנה.

סעיף 23 – חמ/290/א

מיקי קפון: תשריט חלוקת משנה במגרש 2. הם מבקשים לשנות את הגבול בין שתי חלוקות המשנה. סעיף 23. שינוי גבול החלוקה הפנימית לבין חלוקת המשנה. אפשר יהיה לאשר.

סעיף 24 – חמ/452/ו

מיקי קפון: זה התשריט שקשור לסיפור של בריכת השחייה ואנחנו ממליצים לשוב ולדון במליאה הבאה. ביחד עם הבקשה להיתר בנייה.

רזיאל אחרק: אגב שאלה מבחינה תשריטית תשריט שבא לוועדה לחלוקה או לאישור חייב להודיע לכל בעלי הנכס ולגובלים.

מיקי קפון: לבעלי הנכס.

רזיאל אחרק: וכמה זמן חייבים להודיע להם קודם. נעשה נוהג.

אהובה אחרק: אין להודיע להם הם צריכים לחתום.

מיקי קפון: התשריט לא מאושר בלי חתימת כל הבעלים. זה אחד התנאים לאישור תשריט לחתימה שלו. אם התכנון הוא עקרוני על התכנון.

סעיף 25 – חמ/842

מיקי קפון: סעיף 25. מבוקש לאשר תצ"ר. יש טעויות טכניות שצריך לתקן אותם.

בעקרון אפשר לאשר רק בהסתייגות אחת. יש תוכנית מופקדת שמשנה את החלוקות. הם יצטרכו להתחיל את כל התהליך הזה מהתחלה בזמן האישור של התוכנית. מתחם A.

רזיאל אחרק: מה זה אומר החלוקה.

מיקי קפון: הם מבקשים לרשום את המגרשים. לאשר את הפרצלציה.

סעיף 26 – חמ/652/ג

מיקי קפון: תשריט חלוקה. חלוקה על פי מפת הקצאה של המינהל. מה שקורה שבשכונת רמב"ם יש שם כמה מגרשים שהמנהל מכר ויש אי התאמה בין ההקצאות שהוא משווק לבין מגרשים שאנשים בונים בפועל. הם רוצים להסדיר את כל הנושא הזה. והם רוצים להתאים את השטח של המגרש שלהם למגרש שהם רכשו מהמנהל. אנחנו מציעים קודם כל לקבל אישור מינהל. כי יש שם מגרשים שלא שווקו עדיין ולהסדיר את כולם ביחד, לא רק אחד על חשבון השני. כלומר להגיש מפה,

סעיף 27 – חמ/77

אהובה אחרק: זה חלוקה עיקרית.

מיקי קפון: חלוקה עיקרית אין מניעה לאשר את החלוקה העיקרית.

סעיף 28 – חמ/305/א

מיקי קפון: תשריט.

אהובה אחרק: זה ביטול חלוקת משנה על פי דרישת המינהל.

מיקי קפון: ביטול חלוקת משנה במגרש אחד. המינהל דרש מהם לבטל את חלוקת המשנה. גם במקרה הזה אנחנו אישרנו בקשה להיתר בנייה. אישרנו כבר בקשה, אישרנו בקשה להיתר בנייה על רקע מגרש מחולק. הוא הגיע למינהל. המינהל דרש לבטל את החלוקה מסיבותיו שלו. אין מניעה לבטל את החלוקה. אבל צריך גם לתקן את ההיתר בהתאם. כדי להגיש את ההיתר על

רקע כל המגרש הלא מחולק. כדי שהמסמכים יהיו תואמים במינהל. ... אז
ההמלצה לאשר בתנאי שיתקנו גם את היתר הבניה.

סעיף 29 – חמ/292/ב

מיקי קפון: תשריט חלוקה בקשה לאישור חלוקת משנה. בעיקרון בזמנו הייתה
התלבטות על אישור החלוקה, כי היה שם סיפור של ... תשתיות. בינתיים
היא רק בעייתית ... התשתיות. ואין מניעה לאשר. אז לכן אין מניעה לאשר
את החלוקה.

סעיף 30 – 20110655 – גבעת טל

סעיף 31 – 20110704 – גבעת טל

סעיף 32 – 20110639 – גבעת טל

מיקי קפון: בקשות להיתר בנייה. בקשה להיתר בקשה של רם אדרת. אנחנו דנים פה
בשתי בקשות לבניה רוויה שלוש בקשות לאחר שהוא פרסם מחדש הקלות
בעקבות כל ההתנגדויות. הגישו עוד פעם התנגדות. אבל קיבלנו מכתב
להסרת ההתנגדות. בעקרון אין מניעה לאשר את כל ההקלות שהתבקשו.
בהסתייגות אחת שצריך עוד לתאם את נושא החניות, אם אין פגיעה בתקן
החניה של השכונה עם יועצי הפיתוח של האתר. כרגע הוא בעודף של 20
חניות, מעבר לתקן שנקבע בתב"ע. כך שאם צריך להוריד 3-4-5 חניות הוא
עדיין עומד. מדובר על סעיפים 30,31,32 שההמלצה היא לאשר באותם
תנאים.

סעיף 33 – 20100015 אילן אלעד רחוב שילה 86

מיקי קפון: בקשה להיתר תוספת לדירה. מדובר בבקשה ברחוב שילה 86 שהוא בנה שטח
על הגג יותר גדול ממה שבנה לפי התב"ע.
משה סיני-יו"ר: תצינו לפרוטוקול שמיכאל מלמד יצא. ומתי יצחק גם יצא.
מיקי קפון: הוא פרסם את הבקשה. בזמנו הייתה הנגדות של השכנה בקומה שטענה שיש

שם פיצול ליחידה נוספת. הוא הגיש בקשה לדיון חוזר לבקשה. אחרי שהוא הביא תמונות שהוא מראה שבאמת הבנייה בתוך המבנה לא מאפשרת פיצול כי יש מדרגות ספיראליות והוא אטם את דלת הכניסה וכולי. וההמלצה שבתנאים האלה כיוון שהוא באמת הראה שהוא שינה בהתאם לתנאי ההיתר הקודם לאשר את המבוקש. לאשר את ההקלה, ובעצם לדחות את ההתנגדות שהוגשה בעבר ושקיבלנו אותה, כיוון שהוא התאים את הבנייה ליחידה אחת.

סעיף 34 – 20110362 – עראסי שמחה – יורם חתוכה 35

מיקי קפון: בקשה להיתר. בקשה להקמת שלושה ממ"דים בשטח של 37.50 ביקשו הקלות לצורך הקמת הממ"דים ואנחנו נאלצים לאשר את התוספת רק את תוספת הממ"דים ואת תוספת הבנייה אחרי שנקבל את ההיתר של הממ"דים.

רזיאל אחרק: הם מסגירים את כל הבנייה שם מצוין.

מיקי קפון: הבקשה הזאת כוללת רק את הממ"דים. זה התחיל מזה שהוא הגיש בקשה להכל, ואז הוא התחיל לבנות את הממ"דים בפועל. הוא קיבל צו הפסקת עבודה. והוא הגיש בקשה רק לממ"דים אם אני זוכר.

משה כהן: אבל מה עם כל תוספות הבנייה?

מיקי קפון: עדיין לא קיימות, עדיין לא קיבלו היתר בנייה. אנחנו נאשר כרגע את הממ"דים. הוא יגמור, יקבל אישור פיקוד העורף ואז יגיש בקשה להסדיר את כל הבנייה.

רזיאל אחרק: עובדים כמו שצריך מצוין, מסדירים אחר כך את כל הבנייה. בנייה של חמישים שנה שאנשים בנו באופן זה, זה עוזרים להם.

משה כהן: לא, זה בסדר לעזור רק למה לבודד את עניין הממ"דים.

מיקי קפון: פיקוד העורף זה היה או ערבות או לראות ממ"דים בנויים בשטח בפועל.

רזיאל אחרק: עכשיו אם תהיה מלחמה, אז לפחות הבאנו להם ממ"דים.

סעיף 35 – 20110114 אשוול גילה – דוד המלך 60

מיקי קפון: בעיקרון ניתן לאשר את רוב המבוקש למעט בנייה שקיימת מעבר לקו בניין

בחזית, שזה לא ניתן לאשר בהקלה. כלומר אפשר לאשר את הכל לעומת הבליטה מעבר לקו החזית.
 חלק מהבנייה שהיא מבקשת הוא מעבר לגבול קו בניין קדמי שאת זה אי אפשר בהקלה. אפשר לאשר את כל ההקלה למעט זה. כי זו הקלה לא חוקית. את הרוב אפשר לאשר.

סעיף 36 – 20110657 – לוי משה ובת אלה – בזלת 2

מיקי קפון: בקשה להיתר, אהובה אחרק: היה ברשות רשוי חזר.
 מיקי קפון: היה ברשות רישוי כיוון שלא עמד בזכויות הבנייה. הם פרסמו הקלה לתוספת זכויות של עד 6% לא התקבלו התנגדויות. וההמלצה היא לאשר בתנאים את הבקשה.

סעיף 37 – 20111232 – פנחס צדוק – החמישה 14

מיקי קפון: התפרסמה בקשה לתוספת 7% בשטח הבנייה. ובית חדש. ניתן לאשר בתנאים למעט תיקונים טכניים.

סעיף 38 – 20111270 – חתוכה אבי ורויטל – יהושע בן נון 60

מיקי קפון: בקשה להיתר תוספת בנייה. התפרסמה הקלה לתוספת 6% בשטחי הבנייה. לא התקבלו התנגדויות. הוא מבקש גם מרפסת שהעמודים שלה הם בחצר של השכן למטה, למרות שלא קיבלנו התנגדות, אנחנו מבקשים שהשכן יחתום על הבקשה כדי שלא יתעורר פתאום ויגיד מה זה העמודים האלה. וחוץ מזה אין שום מניעה לעשות את הבקשה.

סעיף 39 – 20111300 יקרנג'י דוד – הטייס 36

מיקי קפון: בקשה להיתר התקלה הקלה בקו בניין לצד. ובחלק מהבקשה יש פה אבל בטון מעבר לקו בניין ואת זה אי אפשר לאשר. את כל שאר ההקלות ניתן

לאשר כי לא התקבלו התנגדויות.

סעיף 40 – 20110288 לוי יצחק עלית הנוער 37

מיקי קפון: בקשה להיתר בקשה ליחידת דיור חדשה. התפרסמה הקלה מקו בניין בין בניינים במגרש. לא התקבלו התנגדויות להקלה, ולכן ההמלצה היא לאשר את הבקשה בתנאים.

סעיף 41 – 20111228 שמש יעקב ואלנה – יהושע בן נון 90

מיקי קפון: בקשה להיתר תוספת 31.4 מטר מחסן ועליית גג 3 מטר. התפרסמה הקלה לתוספת קומה ותוספת זכויות בנייה יחסיות של 2.5% קומה נוספת ושישה אחוזים. לא התקבלו התנגדויות, ולכן ההמלצה היא לאשר בתנאים בהתאם לחוות הדעת.

סעיף 42 – 20111129 – ערב לילי ודורון – ה' באיר 85

מיקי קפון: בקשה להיתר, התבקשה הקלה מהוראות בינוי, וההמלצה היא לאשר את ההקלה כפי שהתבקשה. לא התקבלו התנגדויות.

סעיף 43 – 20100454 פדלר אברהם וגילה – חזון איש 16

מיקי קפון: בקשה להיתר התפרסמה הקלה להקלת זכויות מקומת הגג לטובת קומת הקרקע וקומה א', לא התקבלו התנגדויות. וההמלצה היא לאשר את הבקשה בתנאים שחלק מהם זה הגשה, כמו שנדרש. פשוט מדובר פה בסאגה שנמשכת הרבה זמן ואנחנו רוצים לעודד את ההסדרה. אבל באמת צריך להגיש את זה כמו שצריך.

סעיף 44 – 2011421 – חדד מרים הרצל 23

מיקי קפון: בקשה להיתר התפרסמה הקלה לעשרה אחוזים מקו בניין. לא התקבלו התנגדויות. וההמלצה היא לאשר בתנאים.

סעיף 45 – 201111367 ראובן גמליאל – אצ"ל 48

מיקי קפון: בקשה לאישור מרתף בשטח של 58 מטר. תוספת 16.74 מטר. תוספת של 21.97 מטר בקומת גג ומערכות טכניות 17.94. ביקשו הקלות לתוספת של עוד 6% לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע. הגדלת תכנית. והגדלת שטח המרתף. לא התקבלו התנגדויות. וההמלצה היא לאשר בתנאים.

סעיף 46 – 20101256 נוני איציק וקרן הרש"ש 16

מיקי קפון: בקשה להיתר שהתפרסמה ואושרה בתנאים פעם קודמת. זה דיון לצורך התאמת הזכויות לפי המבוקש לאחר בדיקה חוזרת. ואין מניעה לאשר את התוכנית.

סעיף 47 – 20100008 צומעי עופר הרצל 19

מיקי קפון: בקשה להיתר הם השלימו את כל גליון הדרישות לרבות מינהל. וכרגע הם חרגו במעט מה שניתן לאשר להארכת תוקף. כיוון שהם עברו כבר את המינהל וממליצים לאשר חידוש החלטה, למרות שזה על הקשקש.

סעיף 48 – 2011181 חביב אברהם שבזי 129

מיקי קפון: בקשה להיתר, הקמת יחידת דיור חדשה. ביקשו הקלה נוספת ל-10% מקו בניין צדדי. והם ביקשו פרסום להקלה נוספת בבדיקה חוזרת שהם לא יכולים לכסות את הכל בלי הקלה של ניוד זכויות מהגג לקומה א'. פרסמו הקלה חוזרת. לא היו התנגדויות ההמלצה היא לאשר גם את הניוד של הזכויות.

סעיף 49 – 20110966 אמדו יצחק ודפנה ה' באייר 123

מיקי קפון: בקשה להיתר בעקרון אין מניעה לאשר אבל מכיוון שמדובר פה בחלוקת זכויות בבית משותף אנחנו רוצים לקבל תצהיר של כל הבעלים שהם מסכימים לחלוקה הזאת.

אריה גלברג : ... אופציה לבנייה מעליו. תרשום את זה גם חלק מההחלטה.
מיקי קפון : אז לאשר בתנאי שתהיה אופציה לביסוס תוספות בעתיד בקומות, וגם אשור
של השכנים שהם מודעים לזה שהוא מנצל טיפה יותר מהרכוש המשותף. כי
הוא מושך יותר ... ליחידת הדיור.

סעיף 50 – 2011192 – חים חנוך – צה"ל 94

מיקי קפון : הקלה לעד 6% בשטח הבנייה. מבקשים גם תוספת קומה כי הם מבקשים
יותר משלושים מטר. 36 מטר בקומת הקרקע, לא התקבלו התנגדויות
וההמלצה היא לאשר בתנאים את המבוקש.
משה סיני-יו"ר : תודה רבה לכם.